

Molenlanden



Toelichting bestemmingsplan

**‘Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 25 /
Oud-Alblas, Noordzijde 3’**



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 25 / Oud-Alblas, Noordzijde 3’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPgraafdijskw25MLN-VG01

Datum

27-10-2020

Status

Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Inleiding	6
1.1.1	Aanleiding	6
1.1.2	Plangebied	7
1.1.3	Belang	8
1.2	Kader	8
1.3	Maatschappelijk resultaat	11
1.4	Maatschappelijk draagvlak	11
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	12
1.6	Communicatie	12
1.7	Realisatie	12
1.8	Leeswijzer	12
2	Planbeschrijving	13
2.1	Bestaande situatie	13
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	13
2.1.2	Huidige status / gebruik	14
2.2	Nieuwe situatie	15
2.2.1	Plan	15
2.2.2	Verkeer en parkeren	19
2.2.3	Landschappelijke inpassing (Molenwaards Kookboek)	20
3	Beleidskader	23
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Regionaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	24
3.5	Conclusie	24
4	Sectorale aspecten	25
4.1	Watertoets	25
4.2	Geluid	27
4.3	Luchtkwaliteit	27
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	27
4.5	Externe veiligheid	28
4.6	Kabels en leidingen	29
4.7	Ecologie	29
4.8	Bodem	30
4.9	Archeologie	30
4.10	Molenbiotoop	31
4.11	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	32

4.12 Duurzaamheid.....	32
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving.....	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Systematiek van de regels	33
5.3 Bestemmingen	33
5.4 Aanduidingen	33
6 Verantwoording beleidskader.....	34
6.1 Rijksbeleid	34
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	34
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	34
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	35
6.2 Provinciaal beleid.....	36
6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	36
6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	38
6.3 Regionaal beleid	40
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	40
6.3.2 Regionale woonvisie	40
6.4 Gemeentelijk beleid	41
6.4.1 Structuurvisie Graafstroom	41
6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard.....	41
6.4.3 MeerjarenPerspectief Wonen	41
6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'	42
6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3 ^e herziening'	43
6.4.6 Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'	44
6.5 Conclusie	44
7 Verantwoording sectorale aspecten	45
7.1 Watertoets	45
7.2 Geluid	52
7.3 Luchtkwaliteit	54
7.4 Bedrijven en milieuhinder	55
7.5 Externe veiligheid	58
7.6 Kabels en leidingen	60
7.7 Ecologie	61
7.8 Bodem.....	66
7.9 Archeologie	67
7.10 Molenbiotoop	71
7.11 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.).....	73
7.12 Duurzaamheid.....	74

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijke onderbouwing Graafdijk-west 25	Bosch Slabbers Landschapsarchitecten	180911	Juli 2018
2	Schetsplan / landschappelijk inrichtingsplan Graafdijk-west 25	Bongers architecten bna	171433	31-07-2019
3	Landschappelijk inrichtingsplan Noordzijde 3	Bongers architecten bna	171433	09-01-2018
4	Digitale watertoets (Noordzijde 3)	Waterschap Rivierenland	20170821-9- 15880	21-08-2017
5	Digitale watertoets (Graafdijk-west 25)	Waterschap Rivierenland	20170718-9- 15673	18-07-2017
6	Ecologische quickscan (Noordzijde 3)	Blom Ecologie	BE/2017/264/r	07-07-2017
7	Ecologische quickscan (Graafdijk-west 25)	Blom Ecologie	BE/2017/308/r	17-07-2017
8	Archeologisch onderzoek (Graafdijk-west 25)	ADC Archeoprojecten	Rapport 4408	11-04-2019
9	Verkennd bodemonderzoek (Graafdijk-west 25)	Bakker Milieuadviezen	BM23114- 2017	Aug. 2017
10	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Graafdijk-west 25)	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1198	04-09-2017
11	Nota inspraak en vooroverleg	Gemeente Molenlanden	-	April 2020
12	Stikstofdepositie- onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	17046	09-04-2020
13	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	Juli 2020

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Noordzijde 3 te Oud-Alblas betreft een voormalig boerenerf (woonboerderij met bijgebouwen). In de jaren '50 is tegen het boerderijgebouw een woning gebouwd. Deze woning verkeert thans in een slechte staat van onderhoud. Het plan is om de woning met bijgebouw te slopen en in ruil daarvoor op het perceel naast Graafdijk-west 25 te Molenaarsgraaf een vrijstaande woning terug te bouwen. Het perceel naast Graafdijk-west 25 te Molenaarsgraaf betreft een onbebouwd stuk grasland in het cultuurhistorische lint.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Het perceel ten westen van Graafdijk-west 25 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op deze gronden is het niet toegestaan om een woning te realiseren.

Het voorgenomen plan is voorgelegd aan de voormalige gemeente Molenwaard. De voormalige gemeente Molenwaard heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkelingen, mits de woning op het perceel Noordzijde 3 te Oud-Alblas gelijktijdig met de nieuwbouw van de woning Graafdijk-west 25 te Molenaarsgraaf wordt gesloopt en beide locaties op een passende wijze landschappelijk worden ingericht.

Per 1 januari 2019 is de gemeente Molenwaard gefuseerd met de gemeente Giessenlanden tot de gemeente Molenlanden. De lopende ruimtelijke procedures, waaronder het voorliggende bestemmingsplan, worden voortgezet door de nieuwe gemeente Molenlanden. De gemeente Molenlanden heeft aangegeven nog altijd bereid te zijn medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

Deelgebied 1 (Noordzijde 3 te Oud-Alblas)

Deelgebied 1 is gelegen ten oosten van de dorpskern Oud-Alblas. Deelgebied 1 grenst aan de zuidzijde aan de Provincialeweg N481. Deelgebied 1 wordt aan de oost-, noord-, en westzijde begrensd door het perceel Noordzijde 1 te Oud-Alblas (agrarisch loon- en aannemingsbedrijf en woonperceel).



Afbeelding 1: Begrenzing deelgebied 1

Deelgebied 2 (perceel naast Graafdijk-west 25 te Molenaarsgraaf)

Deelgebied 2 is gelegen ten westen van de kern van Molenaarsgraaf. De noordzijde van deelgebied 2 grenst aan de Graafdijk-West. Aan de westzijde wordt deelgebied 2 begrensd door de Polderweg-West. Verder wordt deelgebied 2 aan de zuid- en oostzijde begrensd door een wetering met aan de overzijde het open slagenlandschap en een perceelsgrens met het naastgelegen bedrijfsperceel Graafdijk-West 25.



Afbeelding 2: Begrenzing deelgebied 2

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan een plan wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en overige belangen niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. Middels het plan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De in slechte staat van onderhoud verkerende woning Noordzijde 3 te Oud-Alblas, welke bovendien niet passend is in het bebouwingsensemble van het boerenerf, wordt gesloopt. Beide locaties worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast, waarmee o.a. rekening is gehouden met landschappelijke doorzichten naar het achterliggende open slagenlandschap. De nieuwe woning wordt op voldoende afstand van de omliggende bedrijven gerealiseerd, waardoor sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven worden niet in de bedrijfsvoering beperkt. Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Beide deelgebieden vallen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. Deelgebied 1 heeft de enkelbestemming:

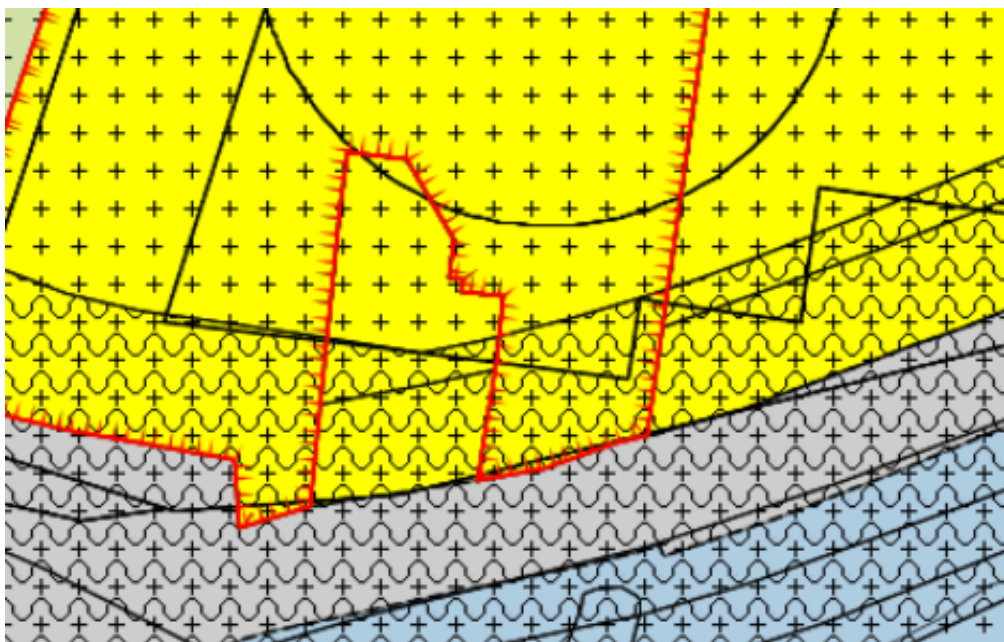
- Wonen.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering.

En de gebieds- en functieaanduidingen:

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



Abbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (deelgebied 1)

Deelgebied 2 heeft de enkelbestemmingen:

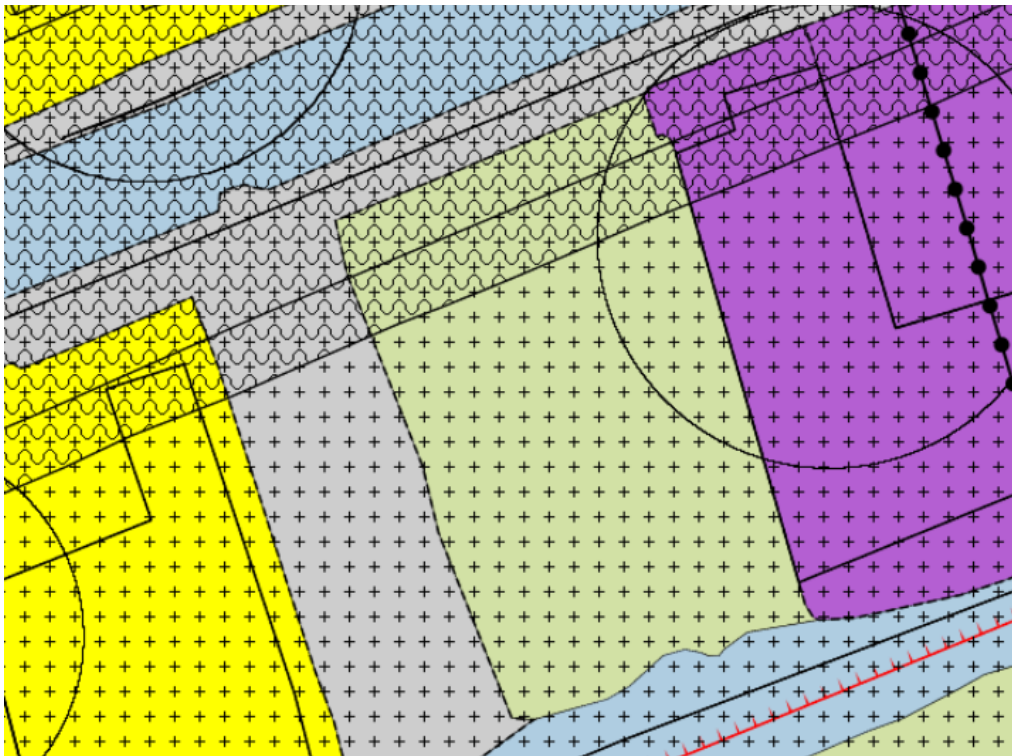
- Agrarisch met waarden;
- Water;
- Verkeer.

Met de dubbelbestemming:

- Waterstaat - Waterkering.

En de gebieds- en functieaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Functieaanduiding specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen.

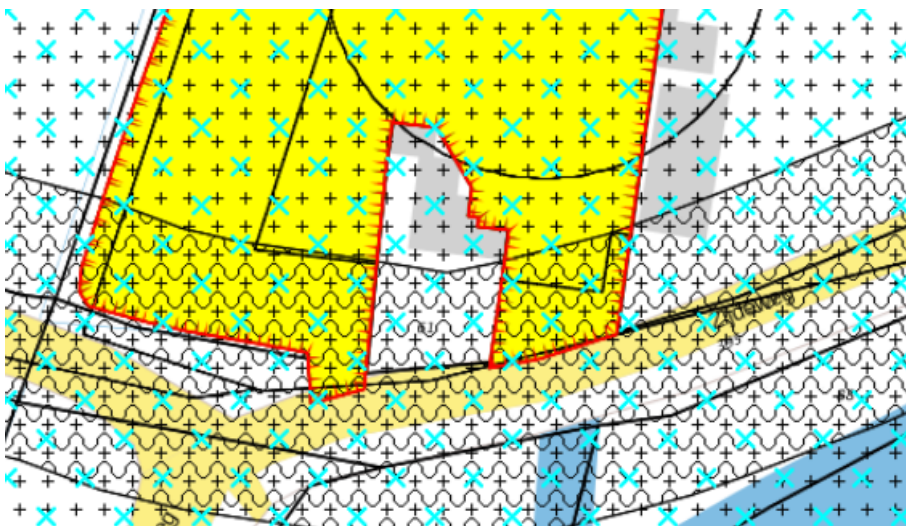


Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (deelgebied 2)

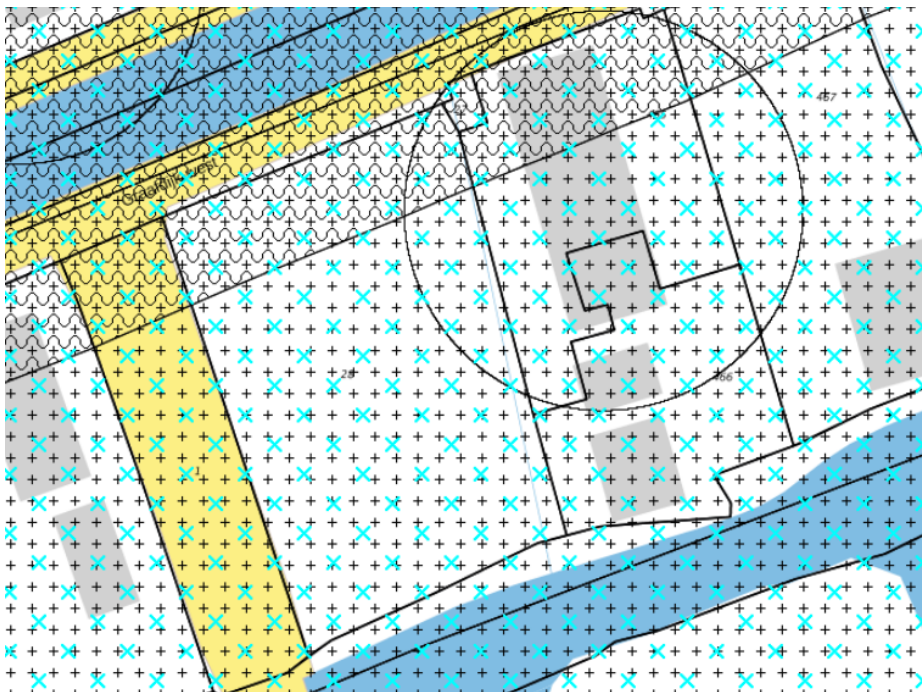
Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

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

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is gewijzigd naar de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' en/of de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' zijn toegevoegd;
- De bestemmingsgrenzen van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn gewijzigd.



Afbeelding 5: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' (deelgebied 1)



Afbeelding 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' (deelgebied 2)

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor beide deelgebieden betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en opnemen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' op de plankaart.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels dit bestemmingsplan wordt het ter plaatse van het perceel Graafdijs-west 25 te Molenaarsgraaf juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om een vrijstaande woning te realiseren. Ter plaatse van het perceel Noordzijde 3 te Oud-Alblas wordt het bouwvlak weggenomen, waarmee toekomstige bebouwing (nieuwbouw van een woning) ter plaatse is uitgesloten.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

Overleg met omwonenden

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan heeft de initiatiefnemer van het plan de omwonenden persoonlijk geïnformeerd over het plan. Tevens heeft medio juli 2019 overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer van het plan en de omwonenden. Hierin zijn in goed overleg afspraken gemaakt.

Vooroverleg en inspraak

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 19 april 2019 bekend gemaakt (Staatscourant 2019, 22942) dat het voorontwerp-bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijs-West 25 /Oud-Alblas, Noordzijde 3' vanaf 23 april 2019 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, tot en met 4 juni 2019.

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 is het voorontwerp-bestemmingsplan tevens toegestuurd aan de overlegpartners.

Tijdens de terinzagelegging zijn er vier inspraakreacties en één vooroverlegreactie van het waterschap Rivierenland ingediend. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties zijn inhoudelijk behandeld en van een antwoord worden voorzien in een 'Nota inspraak en vooroverleg'. De 'Nota inspraak en vooroverleg' is toegevoegd in de bijlage. De vooroverleg- en inspraakreacties hebben geleid tot twee aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 4.1/7.1 'Watertoets' de kop 'waterberging en -compensatie' aangepast/verduidelijkt.
2. Het bouwvlak van het vrijstaande bijgebouw is gewijzigd, zodat het bijgebouw uitsluitend achterop het perceel kan worden gerealiseerd.

Zienswijzen

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 24 april 2020 bekend gemaakt (Staatscourant 2020, 23557) dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijs-West 25 /Oud-Alblas, Noordzijde 3' vanaf dinsdag 24 april 2020 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, tot en met 5 juni 2020.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn er twee zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een 'Nota zienswijzen'. De 'Nota zienswijzen' is toegevoegd in de bijlage. De zienswijzen hebben geleid tot één ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan:

1. Artikel 3.2.2 lid c van de regels van het bestemmingsplan is gewijzigd (de maximale goothoogte van de woning is verlaagd van 6 meter naar 3 meter).

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

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

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Oud-Alblas

De kern Oud-Alblas is ontstaan als lintbebouwing langs de rivier de Alblas. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Het silhouet van Oud-Alblas, wordt beheerst door de uit 1400 daterende forse bakstenen kerktoren, waarvan het bovenste deel is versierd met nissen. Na de tweede wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorp, 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. Deelgebied 1 is gelegen ten oosten van de kern Oud-Alblas. Deelgebied 1 is gelegen langs de Provincialeweg N481 aan het begin van de Noordzijde. De Noordzijde betreft een gemengd cultuurhistorisch lint. De lintbebouwing langs de Noordzijde kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen en vervangende nieuwbouwwoningen. Hier en daar hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie (o.a. de boerderij Noordzijde 1). De bebouwing is hoofdzakelijk tussen de rivier de Alblas en de Noordzijde gelegen (zuidzijde van de weg). Deelgebied 1 maakt onderdeel uit van een klein bebouwingscluster ten noorden van de Noordzijde. De woning Noordzijde 3 is tegen de boerderij Noordzijde 1 gerealiseerd en vormt samen met de overige erfbebouwing een bebouwingsensemble (boerenerf). Tussen de bebouwing aan de zuidzijde ziet men afwisselend smalle en brede landschappelijke doorzichten op de Alblas. Ten noorden van de Noordzijde is doordat er beduidend minder bebouwing aanwezig is, ver uitzicht over het achterliggende slagenlandschap. De verkavelingsrichting van het slagenlandschap en de oriëntatie van de bebouwing is hoofdzakelijk haaks op de Noordzijde gericht.

Molenaarsgraaf

Molenaarsgraaf is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. Na de Tweede Wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorp, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp. Vanuit de lintbebouwing is er een buurtschap ontstaan, van waaruit het een grote groei heeft gekend. Vanaf de Graafdijk-oost, ter hoogte van de Kerkweg naar Brandwijk, is bebouwing gerealiseerd richting het zuiden, de polder in. Deelgebied 2 is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Graafdijk-west. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide bebouwing langs de Graafstroom. De lintbebouwing langs de Graafdijk-west kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen, (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes en vervangende nieuwbouwwoningen. Hier en daar hebben de bestaande boerderijen tevens hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. Tussen de bebouwing vindt men op enkele plekken smalle en brede doorzichten naar het achterliggende slagenlandschap. De verkavelingsrichting van het slagenlandschap en de oriëntatie van de bebouwing is hoofdzakelijk haaks op de Graafdijk-west gericht.

2.1.2 Huidige status / gebruik

Deelgebied betreft een deel van een voormalig boerenerf (woonboerderij met bijgebouwen). In de jaren '50 is tegen het boerderijgebouw een woning gebouwd. Deze woning verkeert thans in een slechte staat van onderhoud en zal worden gesloopt.



Afbeelding 7: Bestaande situatie (deelgebied 1)

Deelgebied 2 betreft een onbebouwde stuk grasland in het cultuurhistorische lint langs de Graafdijs-west te Molenaarsgraaf met thans een agrarische bestemming.



Afbeelding 8: Bestaande situatie (deelgebied 2)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

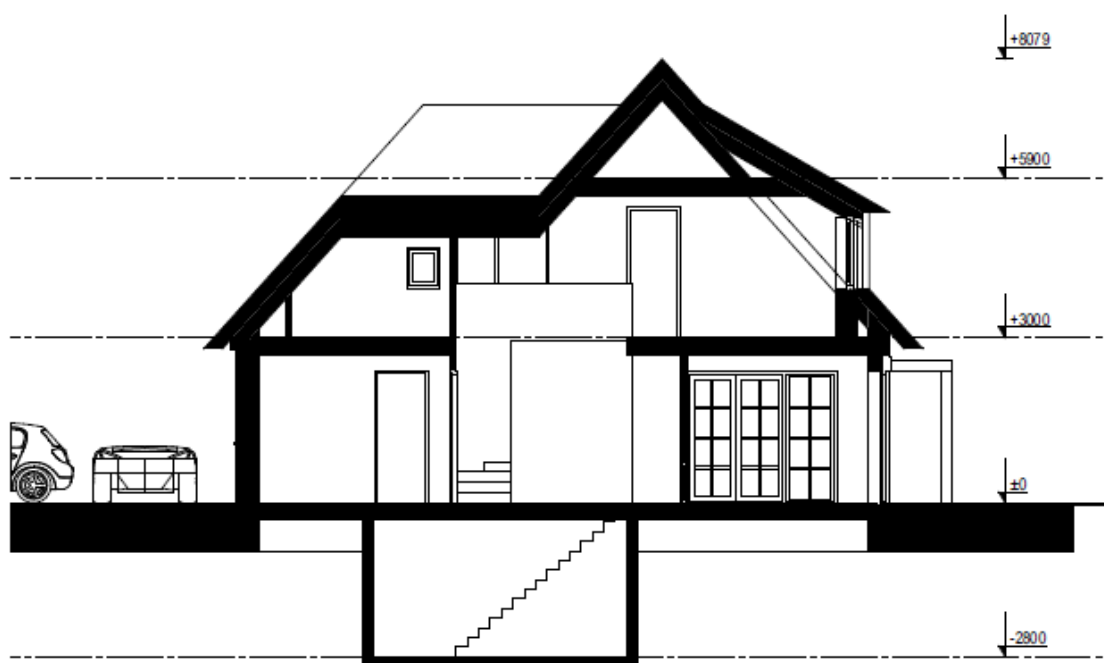
Op het Noordzijde 3 te Oud-Alblas is thans een voormalig boerenerf (woonboerderij met bijgebouwen) gelegen. Tegen de boerderij is in de jaren '50 een woning aangebouwd. Deze woning verkeert thans in een slechte staat van onderhoud. Het plan is om de woning, ter grootte van 75 m², met bijgebouw (20 m²) te slopen en op het perceel naast Graafdijs-west 25 te Molenaarsgraaf een woning terug te bouwen conform de bouwregels voor de bestemming 'Wonen' in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'. Het perceel naast Graafdijs-west 25 te Molenaarsgraaf betreft een onbebouwd stuk grasland in het cultuurhistorische lint. Dit bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging ten behoeve van de nieuwbouw van de vrijstaande woning op de locatie naast het perceel Graafdijs-West 25 te Molenaarsgraaf en de sloop van de woning Noordzijde 3 en daarmee het wegnemen van het bouwvlak. De sloop van de woning Noordzijde 3 en de nieuwbouw van de woning op het perceel naast Graafdijs-west 25 zal binnen afzienbare tijd van elkaar plaatsvinden. Met het wegnemen van het bouwvlak op het perceel Noordzijde 3 is toekomstige bebouwing (nieuwbouw van een woning) ter plaatse uitgesloten. Het perceel Noordzijde 3 zal in de toekomstige situatie worden ingericht als boerenerf behorende bij het naastgelegen perceel Noordzijde 1.



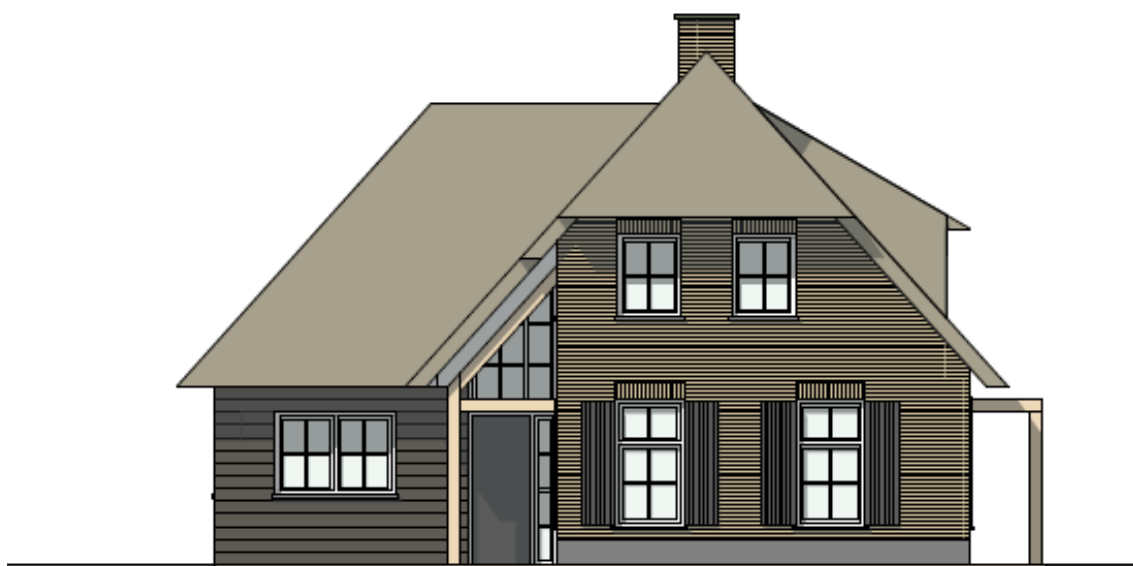
Afbeelding 9: Nieuwe situatie deelgebied 1



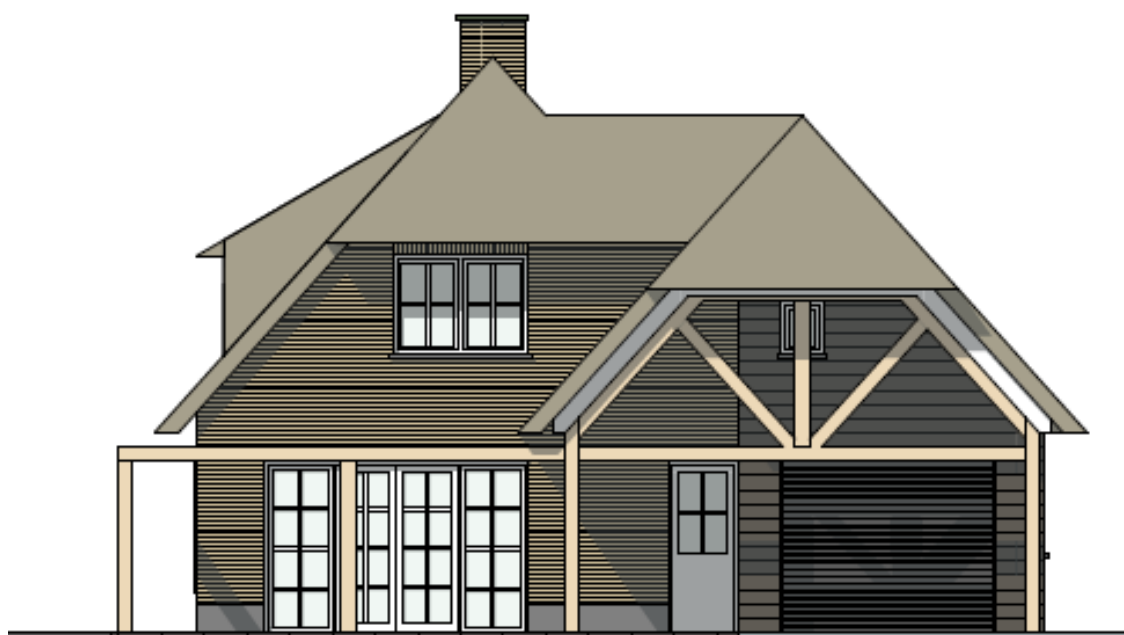
Afbeelding 10: Nieuwe situatie deelgebied 2



Afbeelding 11: Doorsnede woning perceel naast Graafdijk-west 25 te Molenaarsgraaf



Afbeelding 12: Voorgevel woning perceel naast Graafdijk-west 25 te Molenaarsgraaf



Afbeelding 13: Achtergevel woning perceel naast Graafdijk-west 25 te Molenaarsgraaf



Afbeelding 14: Impressie inrichting deelgebied 2 (vogelvlucht achter)



Afbeelding 15: Impressie inrichting deelgebied 2 (vogelvlucht voor)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Deelgebied 1

Deelgebied 1 heeft thans een enkele perceelsootsluiting op de provinciale weg N481. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Deelgebied 2

Deelgebied 2 heeft thans voor gemotoriseerd vervoer een ontsluiting op de Graafdijk-west. Tevens heeft het perceel voor langzaam verkeer een ontsluiting op de Polderweg-West. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad –in zijn geheel – in de categorie 'niet stedelijk'. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'buitengebied'.

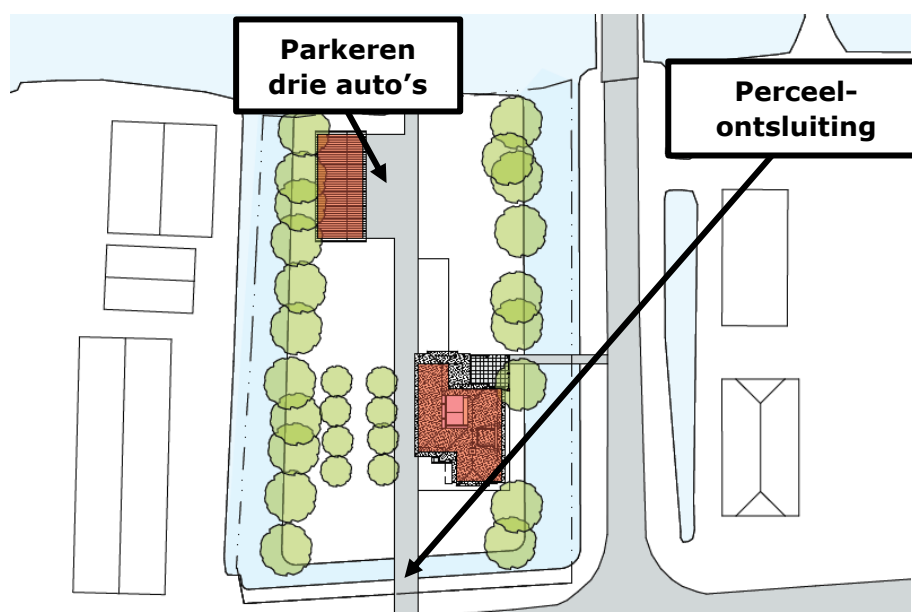
Deelgebied 1

In deelgebied 1 wordt de bestaande woning gesaneerd. Daarmee is in de nieuwe situatie op deze locatie geen woning meer gelegen en is daarmee geen parkeerbehoefte.

Deelgebied 2

In deelgebied 2 wordt één vrijstaande woning gerealiseerd worden. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in het buitengebied van een niet stedelijk gebied wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers).

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Het parkeren vindt zoveel als mogelijk inpandig plaats. Op het perceel is bovendien voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal drie auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Afbeelding 16: Parkeren en ontsluiting deelgebied 2

2.2.3 Landschappelijke inpassing (Molenwaards Kookboek)

Het plan zorgt met de sloop van de in een slechte staat van onderhoud verkerende, en niet in het boeren erf passende, woning Noordzijde 3 te Oud-Alblas voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is men voornemens beide deelgebieden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten en de nieuwe woning op een passende wijze in het landschap in te passen. Bosch Slabbers Landschapsarchitecten is gevraagd op grond van het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente, 'het Molenwaards Kookboek' een landschappelijk kader te stellen voor de landschappelijke inrichting van het perceel Graafdijs-west 25 te Molenaarsgraaf. Het landschappelijk kader 'Graafdijs West' van Bosch Slabbers Landschapsarchitecten (d.d. juli 2018) vormt de basis voor de landschappelijke inrichting van het perceel Graafdijs-west 25 te Molenaarsgraaf. Het landschappelijk kader 'Graafdijs West' van Bosch Slabbers Landschapsarchitecten (d.d. juli 2018) is toegevoegd in de bijlage.

Kenmerken omgeving

Beide deelgebieden zijn gelegen in het karakteristieke slagenlandschap van de Alblasserwaard. Kenmerkend voor het landschap zijn de grote en brede slagen en het open karakter. In het open slagenlandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). Haaks op de slagenverkaveling zijn de polderwegen, waaronder de Noordzijde en Graafdijs-West, gelegen. Langs deze polderwegen is door de tijd een langgerekt lint van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing ontstaan. Het bebouwingslint typeert zich door een grote verscheidenheid in maat. Opvallend is het verschil tussen de bouwvolumes. Grote boerderijen en kleine woningen wisselen elkaar af en zorgen voor een gemêleerd beeld. Aan de Alblas (deelgebied 1) zijn de boerderijen van oorsprong met de gevel naar het water gericht. Echter ziet men ook bebouwing die met de nokrichting naar de weg is gericht of dwars op het water of de weg staat. Bebouwing aan de Graafstroom (deelgebied 2) is ten alle tijden naar de weg en de Graafstroom gericht waar achter de Graafstroom ligt. De rooilijn van de bebouwing is in beide lint verspringend. Tussen de bebouwing ziet men verschillende open ruimten en landschappelijke doorzichten naar het achterliggende water en/of landschap.

Kenmerken erf

Deelgebied 1

Deelgebied 1 wordt gekenmerkt door:

- Open weide met veel hekwerken;
- Bedrijf;
- Boerderij;
- Woning die in de jaren '50 is toegevoegd;
- Rommelig voorerf;
- Erftoegangsweg;
- Ontbreken van samenhang.

Deelgebied 2

Deelgebied 2 wordt gekenmerkt door:

- Open weide;
- Doorzicht naar het open landschap;
- Ontsluitingsweg aan twee zijden (noord en west);
- Waterrijk door Graafstroom en achterwetering.
- Loon en verhuurbedrijf aan oostkant.

Ontwerputgangspunten

Deelgebied 1

- Vanaf de brug over de Alblas wordt het zicht richting het open landschap versterkt. Het weiland zoals het er nu ligt blijft open.
- Herstel van het slagenlandschap. Hierbij wordt de zichtrelatie vanaf de Peilmolenweg richting het open landschap versterkt.
- Het 'erf' laat zich lezen als één ongedeeld erf.
- De erfinrichting is 'boers': gras, notenbomen, fruitbomen, liguster- of beukenhagen, hortensia's (boerentuin met gaard).

Deelgebied 2

- Woning dient naar de Graafdijk/Graafstroom te zijn gericht.
- Het parkeren wordt zoveel als mogelijk uit het zicht onttrokken, inpandig (ingepast in een 'wagenshuur') of groen ingepast.
- Doorzicht naar achterliggende open landschap blijft behouden.
- Het 'erf' laat zich lezen als één ongedeeld erf.
- De erfinrichting is 'boers': gras, notenbomen, fruitbomen, liguster- of beukenhagen, hortensia's (realiseren van een boomgaard en/of moestuin op het voorerf).

Landschappelijk inrichtingsplan

Deelgebied 1

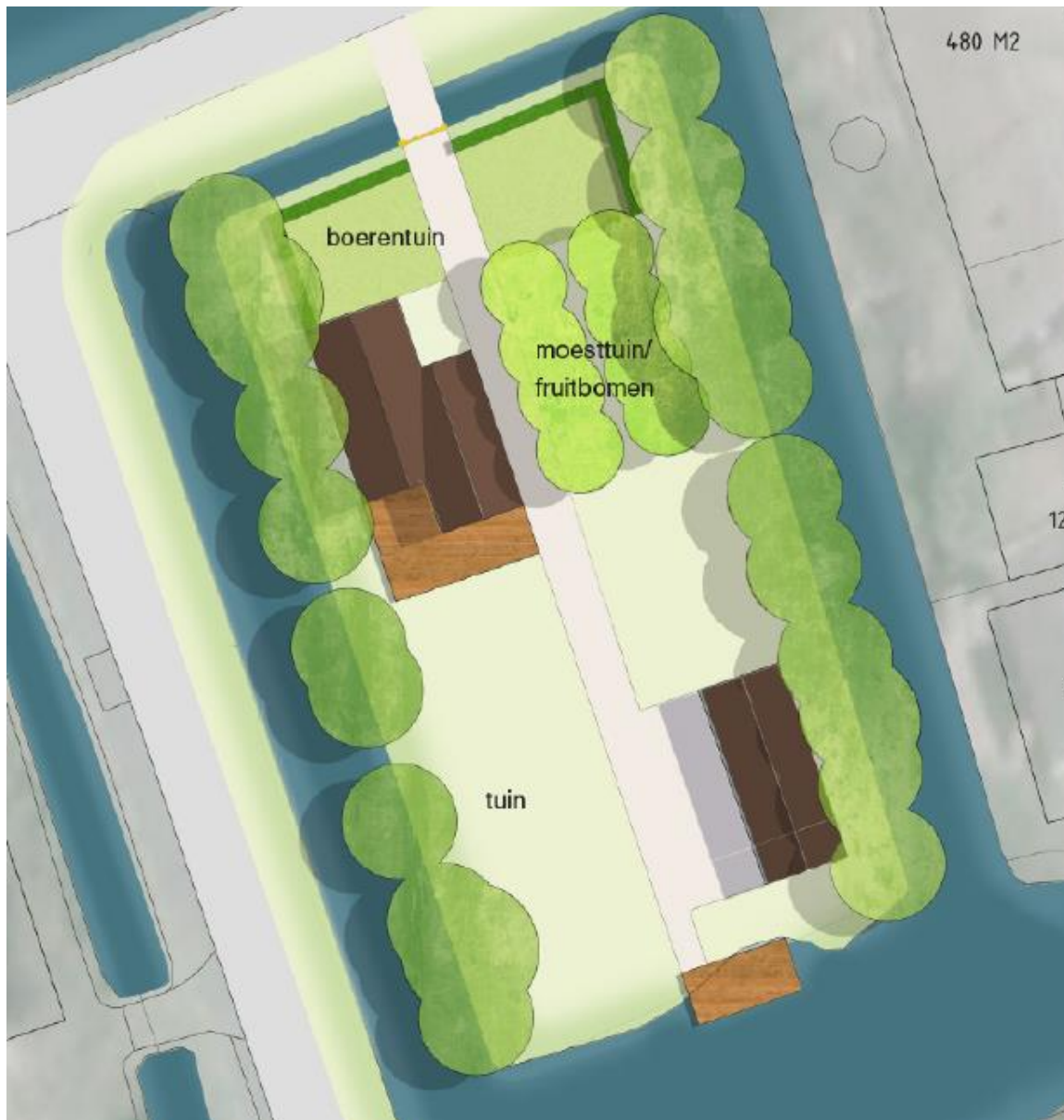
In deelgebied 1 wordt de bestaande woning gesaneerd. Het terrein zal op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk worden ingericht als boerenerf behorende bij het naastgelegen perceel Noordzijde 1. Bij de landschappelijke inrichting is uitgegaan van de gestelde ontwerputgangspunten.



Afbeelding 17: Landschappelijke inrichting deelgebied 1

Deelgebied 2

Ter plaatse van deelgebied 2 wordt een vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd. De woning is gericht naar de Graafdijs-west. De woning en het bijgebouw worden haaks op de Graafdijs-west gepositioneerd, waardoor tussen de bebouwing door het zicht over het perceel naar het achterliggende landschap behouden blijft. Aan weerszijden van het kavel wordt extra water uitgegraven (twee bestaande watergangen worden verbreed), waardoor aan weerszijden van het woonperceel twee brede landschappelijke doorzichten ontstaan naar het achterliggende landschap. Het bijgebouw aan de woning zal tevens worden gebruikt als garage, waardoor het parkeren zoveel mogelijk inpandig wordt opgelost. Het perceel zal tevens op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk worden ingericht als boerenerf. Hierbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting waaronder knotwilgen langs de watergangen en het realiseren van een moestuin/fruitboomgaard in het voorerfgebied.



Afbeelding 18: Landschappelijke inrichting deelgebied 2

3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Vanwege het kleinschalige karakter van het plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan betreft de sloop van een woning in deelgebied 1 en de nieuwbouw van een woning in deelgebied 2. Per saldo wordt er geen woning toegevoegd. Hiermee is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Beide deelgebieden zijn gelegen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De deelgebieden zijn gelegen in de bebouwingslinten. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling dat passend is het gebied en zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit. In deelgebied 1 is thans een in een slechte staat van onderhoud verkerende woning gelegen welke onderdeel uitmaakt van een boerenerf. Deze later aangebouwde woning past echter stedenbouwkundig en landschappelijk gezien niet binnen dit boerenerf. Middels dit plan wordt de woning gesloopt en wordt het terrein op een passende wijze landschappelijk ingericht in de vorm van een boerenerf. Deelgebied 2 betreft een ongebruikt stuk grasland. Ter plaatse wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. De woning wordt op voldoende afstand van de omliggende bedrijven gerealiseerd, waardoor er sprake is van acceptabel woonklimaat en dat de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering wordt beperkt. De woning en het woonperceel worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Het plan sluit aan bij de provinciale kwaliteitskaart. Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt langdurige leegstand, verdere verpaupering van de in slechte staat van onderhoud verkerende woning in deelgebied 1 en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken worden beide deelgebieden op een passende wijze landschappelijk ingericht en wordt de nieuwe woning in deelgebied 2 op een passende en verantwoorde landschappelijk ingepast.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Het plan betreft de sloop van een woning in deelgebied 1 en de nieuwbouw van een woning in deelgebied 2. Per saldo wordt er geen woning toegevoegd. Hiermee is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.3 Regionaal beleid

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn vervallen gebouwen niet wenselijk. Middels dit plan wordt langdurige leegstand en verdere verpaupering van woning in deelgebied 1 voorkomen. De nieuwe woning in deelgebied 2 wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Beide deelgebieden worden daarnaast op een passende wijze landschappelijk ingericht. Het plan draagt daarmee bij de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

De kernen Oud-Alblas en Molenaarsgraaf zijn aangeduid als een woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woon-dorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag. Het plan betreft de sloop van een woning in Oud-Alblas en de nieuwbouw van een woning op een locatie in Molenaarsgraaf. Per saldo wordt geen woning toegevoegd. Voor de nieuwe woning in deelgebied 2 is reeds een koper bekend (lokale behoefte). De woning is regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van het voorgenomen plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in de structuurvisie Graafstroom, de Toekomstvisie Molenwaard en het MeerjarenPerspectief Wonen.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Het perceel naast Graafdijk-west 25 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op deze gronden is het niet toegestaan om een woning te realiseren.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

4 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Watertoets	Nee	Nee	Nee
4.2 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.3 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.4 Bedrijf-milieuhinder	Nee	Nee	Nee
4.5 Externe veiligheid	Nee	Nee	Nee
4.6 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.7 Ecologie	Ja	Nee	Nee
4.8 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.9 Archeologie	Ja	Nee	Nee
4.10 Molenbiotoop	Nee	Nee	Nee
4.11 Vormvrije m.e.r.	Nee	Nee	Nee
4.12 Duurzaamheid	Nee	Nee	Nee

4.1 Watertoets

Voor het plan zijn voor beide deelgebieden een digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20170821-9-15880 en 20170718-9-15673). De uitkomsten van de digitale watertoetsen zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Deelgebied 1 is gelegen binnen het peilgebied NDW024. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,25 meter NAP en een winterpeil van -2,35 meter NAP. Deelgebied 2 is gelegen binnen het peilgebied NDW005. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,75 meter NAP en een winterpeil van -1,8 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen

Deelgebied 1

Uitsluitend ten zuiden van deelgebied 1 is een B-watgang (127893) gelegen. De geplande sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van 1 meter van de B-watgang.

Deelgebied 2

Ten zuiden van deelgebied 2 is de A-watgang gedeeld onderhoud 111752 gelegen (achterwetering). Aan west- en oostzijde liggen de C-watgangen 067151, 067196 en 067181. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van de A-watgang. Het bijgebouw wordt gerealiseerd op minimaal 10 meter van de achterwetering. De naastgelegen C-watgangen zullen aan weerszijden worden verbreed. Voor de verbreding van de watgangen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Waterberging en -compensatie

Gezien de deelgebieden in verschillende peilgebieden zijn gelegen dient per locatie te worden bepaald wat de effecten zijn op het gebied van waterberging en/of watercompenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

Deelgebied 1

In deelgebied 1 is sprake van een afname aan verhard oppervlak, waardoor watercompenserende maatregelen niet zijn vereist.

Deelgebied 2

In deelgebied 2 is sprake van een toename aan verharding (825 m²). De toename aan verharding blijft ruimschoots onder de vrijstellingsgrens van 1500 m² in het landelijk gebied, waardoor watercompenserende maatregelen niet zijn vereist. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal beoordelen of er gebruik gemaakt kan worden van de eenmalige vrijstelling van de compensatie voor verhard oppervlak.

Extra waterberging

In het kader van de landschappelijke inrichting van deelgebied 2 is de initiatiefnemer van het plan voornemens om extra water te graven. Het plan is om de C-watergangen aan weerszijden van deelgebied 2 te verbreden. De C-watergangen hebben thans een gezamenlijk oppervlak hebben van circa 580 m². In de nieuwe situatie hebben beide watergangen een gezamenlijk oppervlak van circa 700 m². In totaal wordt daarmee 120 m² extra waterberging gerealiseerd. De C-watergangen worden opgewaardeerd tot B-status. Voor het verbreden van de watergangen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

In de directe omgeving van het deelgebied 2 is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe vrijstaande woning wordt aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Voor het plan dient het vacuümriool te worden omgelegd. Daarnaast dient er een bufferput op het erf te worden gerealiseerd. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In beide deelgebieden ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale waterkering

Beide deelgebieden zijn gelegen binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

De geplande bouwwerkzaamheden in deelgebied 2 vallen buiten de beschermingszone. De sloop van de woning in deelgebied 1 valt binnen de beschermingszone, waardoor voor de sloopwerkzaamheden een watervergunning dient te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Ter bescherming van de regionale waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de beschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' opgenomen.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard. Deelgebied 1 heeft thans een enkele perceelsontsluiting op de provinciale weg N481. Deelgebied 2 heeft thans een tweetal perceelsontsluitingen op de Graafdijk-west en de Polderweg-West. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de sloop van de bebouwing in deelgebied 1 en het verbreden van de watergangen in deelgebied 2 dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

4.2 Geluid

Deelgebied 1

In deelgebied 1 wordt uitsluitend een woning met bijgebouw gesaneerd. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het wegnemen van een geluidsgevoelig object. Op basis hiervan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Deelgebied 2

In de directe omgeving van deelgebied 2 liggen de volgende geluidsbronnen:

- Graafdijs-West (60 km/h);
- Polderweg-West (60 km/h).

Deelgebied 2 is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd bedrijventerrein dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

In deelgebied 2 wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Graafdijs West ten hoogste 49 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Gijbelandsedijk en de Polderweg West ten hoogste respectievelijk 47 en 40 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 51 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluidhinder geen belemmeringen. Voor het plan dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaai te worden aangevraagd. Een verzoek tot vaststelling van hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.

4.3 Luchtkwaliteit

Het plan is kleinschalig van aard. 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 het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Deelgebied 1

In deelgebied 1 wordt uitsluitend een woning met bijgebouw gesaneerd. Hiermee sprake van het wegnemen van een milieugevoelig object. Op basis hiervan is een toetsing van de plannen in deelgebied 1 aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) niet noodzakelijk.

Deelgebied 2

In deelgebied 2 wordt een nieuwe woning gerealiseerd. In het kader van de goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de eventuele hinder van het plan ten opzichte van de omliggende hindergevoelige objecten. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deelgebied 2 is gelegen in het gemengde lintbebouwing in het buitengebied van Molenaarsgraaf en daarmee in het omgevingstype gemengd gebied. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden kunnen ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied met één afstandstrap worden verlaagd.

Ten oosten van deelgebied 2 is een bedrijfslocatie gelegen (Graafdijs-west 25). Voor dit bedrijfsperceel geldt, zoals in de rest van het buitengebied een maximaal toegestane milieucategorie van 2. Daarbij heeft het betreffende perceel een specifieke functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf 'groothandel scheepbenodigdheden en visserij'. Deze specifieke aanduiding valt binnen de aanduiding 'niet-agrarische bedrijven'. In verband met het feit dat 'groothandel scheepbenodigdheden en visserij-artikelen' niet specifiek omschreven wordt in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), is uitgegaan van 'Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vak benodigdheden e.d.). Vanuit het activiteitenbesluit (en de richtafstanden) stelt het VNG-Handboek een grootste richtafstand voor geluid van 30 meter. Gezien deelgebied 2 in een gemengd gebied is gelegen kan de richtafstanden tussen het nieuwe hindergevoelige object (woning) en de groothandel scheepbenodigdheden en visserijartikelen/bedrijven uit milieucategorie 2 worden verlaagd naar 10 meter.

Dit houdt in dat de woning in deelgebied 2 gerealiseerd mag worden op een minimale afstand van 10 meter met de bestemmingsgrens van het naastgelegen bedrijfsperceel. De bestemmingsgrens is gelegen in het midden van de watergang ten oosten van het perceel. Het bouwvlak voor de nieuwe woning ligt op meer dan 10 meter van de bestemmingsgrens.

Op het perceel Graafdijs-west 24 is een loon- en verhuurbedrijf gevestigd. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie) geldt voor een loon- en verhuurbedrijf (milieucategorie 3.1) een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Het plangebied is gelegen op circa 37 meter van de bestemmingsgrens van het bedrijfsperceel van het loon- en verhuurbedrijf.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen. Gesteld kan dan worden dat er sprake is van een acceptabel woon-, werk en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

4.5 Externe veiligheid

Stationaire inrichtingen

In deelgebied 1 wordt uitsluitend een woning gesloopt, waardoor een nader beschouwing van de externe veiligheid achterwege kan worden gelaten. Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van deelgebied 2 geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.

Buisleidingen

In en om deelgebied 2 zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Wegverkeer

In de directe omgeving van deelgebied 2 vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen de deelgebieden of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

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

4.7 Ecologie

Onderzoek

Soortenbescherming

Deelgebied 1

In deelgebied 1 wordt een woning en een bijgebouw gesloopt. Door Blom Ecologie is een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Het saneren van een woning aan de Noordzijde 3 te Oud-Alblas is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

Deelgebied 2

In deelgebied 2 wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Door Blom Ecologie is in deelgebied 2 een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'De realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouw aan de Graafdijs-West ong. te Molenaarsgraaf is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

Gebiedsbescherming

Deelgebied 1

Deelgebied 1 maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2,2km en meer liggen enkele Natura2000-gebieden. Deelgebied 1 ligt op een afstand van 0,1 km tot het Natuurnetwerk Nederland.

Deelgebied 2

Deelgebied 2 maakt tevens geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2,1 km en meer liggen enkele Natura2000-gebieden. Deelgebied 2 ligt op een afstand van 1,9 km tot het Natuurnetwerk Nederland.

Stikstofdepositieonderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.8 Bodem

Deelgebied 1

In deelgebied 1 wordt uitsluitend een woning gesaneerd. Deelgebied 1 zal worden omgezet naar boerenerf (tuin). Deelgebied 1 heeft thans de bestemming 'Wonen'. Daarmee kan gestelde worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde toekomstige gebruik en het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse niet noodzakelijk is.

Deelgebied 2

In deelgebied 1 wordt ten behoeve van de realisatie van een woning de agrarische bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Om de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de woning voor het toekomstig gebruik 'wonen' in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de voorgenomen bouw van een woning.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.9 Archeologie

Deelgebied 1

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

- Deelgebied 1 is voor een klein gedeelte gelegen op gronden met zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Het overgrote deel van deelgebied 1 is gelegen op gronden met middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De geplande sloopwerkzaamheden in deelgebied 1 zijn gepland op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ter plaatse van het perceel wordt een woning met bijgebouw, met een gezamenlijk oppervlak van circa 95 m² gesaneerd. Hiermee is geen sprake

van bodemingreep groter dan 100 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk dan wel vereist is.

Deelgebied 2

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

- Deelgebied 2 is voor een klein gedeelte gelegen op gronden met zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Het overgrote deel van deelgebied 2 is gelegen op gronden met middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De geplande bouwwerkzaamheden zijn gepland op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ter plaatse van het perceel wordt een vrijstaande woning gerealiseerd ter grootte van 162 m². Daarmee is sprake van een bodemingreep groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is vereist.

Om aan de onderzoeksplicht te voldoen is door ADC Archeoprojecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

4.10 Molenbiotoop

Deelgebied 1

Deelgebied 1 is gelegen op 215 meter van de korenmolen 'De Hoop' en valt daarmee binnen de vrijwaringszone van de molen. Het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen is op circa 3 meter boven straatniveau gelegen. Dit betekent dat er voor de bebouwing/beplanting van ter plaatse van deelgebied 1 een maximale bouwhoogte geldt van maximaal 5,15 meter ($215/100 = 2,15$ meter + 3 meter). In deelgebied 1 is uitsluitend sprake van de sloop van de bestaande bebouwing. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van verdere beperking van de windvang van de korenmolen 'De Hoop'.

Deelgebied 2

Deelgebied 2 is niet gelegen in de beschermingszone van een molen.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve invloed op de windvang van korenmolen 'De Hoop'. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

4.11 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de voorgaande hoofdstukken zijn de diverse milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. De nieuwe woning wordt in het kader van het duurzaamheidsbeleid gasloos gebouwd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). De woning wordt op een passende en verantwoorde wijze groen ingepast. Er wordt extra oppervlaktewater gegraven om afwateringsproblemen e.d. te voorkomen. Tenslotte doet de initiatiefnemer onderzoek naar mogelijkheden voor duurzame energiebronnen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-West 25 /Oud-Alblas, Noordzijde 3' 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 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 bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 25 / Oud-Alblas, Noordzijde 3' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 25 / Oud-Alblas, Noordzijde 3' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. De regels van het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 25 / Oud-Alblas, Noordzijde 3' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Wonen

Ter plaatse van deelgebied 1 blijft de bestemming 'Wonen' ongewijzigd. Uitsluitend wordt ter plaatse het bouwvlak weggenomen. In deelgebied 2 wordt de volledige bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd naar 'Wonen' met een bouwvlak voor de woning en het bijgebouw.

Waarde – Archeologie 1 en 2

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1 en 2' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – dijk – 1';
- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 400m';
- Bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- Bouwvlak.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader welke ontwikkelingen als 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3)

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Het plan betreft de sloop van een woning in deelgebied 1 en de nieuwbouw van een woning in deelgebied 2. Per saldo wordt er geen woning toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

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

Beide deelgebieden zijn gelegen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De deelgebieden zijn gelegen in de bebouwingslinten. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling die passend is het gebied en zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit. In deelgebied 1 is thans een in een slechte staat van onderhoud verkerende woning gelegen welke onderdeel uitmaakt van een boerenerf. Deze later aangebouwde woning past echter stedenbouwkundig en landschappelijk gezien niet binnen dit boerenerf. Middels dit plan wordt de woning gesloopt en wordt het terrein op een passende wijze landschappelijk ingericht in de vorm van een boerenerf.

Deelgebied 2 betreft een ongebruikt stuk grasland. Ter plaatse wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. De woning wordt op voldoende afstand van de omliggende bedrijven gerealiseerd, waardoor er sprake is van acceptabel woonklimaat en dat de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering wordt beperkt. De woning en het woonperceel worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt langdurige leegstand, verdere verpaupering van de in slechte staat van onderhoud verkerende woning in deelgebied 1 en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken worden beide deelgebieden op een passende wijze landschappelijk ingericht en wordt de nieuwe woning in deelgebied 2 op een passende en verantwoorde landschappelijk ingepast. Deelgebied 1 zal op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk worden ingericht als boerenerf behorende bij het naastgelegen perceel Noordzijde 1. In deelgebied 2 wordt aan weerszijden van het kavel extra water uitgegraven (twee bestaande watergangen worden verbreed), waardoor aan weerszijden van het woonperceel twee brede landschappelijke doorzichten ontstaan naar het achterliggende landschap. Verder wordt het woonperceel op passende wijze landschappelijk ingericht met streekeigen beplanting.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Beide deelgebieden zijn gelegen in het 'veenweidelandschap' en anderzijds gelegen in 'linten'.

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;

- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. Een landschapsarchitect heeft een landschappelijke analyse uitgevoerd dat heeft geresulteerd in een landschappelijk inrichtingsplan. Beide deelgebieden worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht.

6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

- Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
- Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart. Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt een eventuele aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

Het plan betreft de sloop van een woning in deelgebied 1 en de nieuwbouw van een woning in deelgebied 2. Per saldo wordt er geen woning toegevoegd. Hiermee is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio 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 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' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het plan draagt bij aan de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio. Middels het plan wordt langdurige leegstand en verdere verpaupering van woning in deelgebied 1 voorkomen. De nieuwe woning in deelgebied 2 wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Beide locaties worden daarnaast op een passende wijze landschappelijk ingericht. Het plan draagt daarmee bij de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie

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

De kernen Oud-Alblas en Molenaarsgraaf zijn aangeduid als een woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woon-dorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag. Het plan betreft de sloop van een woning in Oud-Alblas en de nieuwbouw van een woning op een locatie in Molenaarsgraaf. Per saldo wordt geen woning toegevoegd. Voor de nieuwe woning in deelgebied 2 is reeds een koper bekend (lokale behoefte). De woning is regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 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.

In de structuurvisie Graafstroom wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen bij voorkeur nabij voorzieningen. Deze opgave vormt, samen met het bouwen in verband met de verdunning van huishoudens, de woningbouwtaakstelling voor de komende jaren. Van een afname van de woningproductie is voorlopig geen sprake.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in de cultuurhistorische linten langs de Noordzijde en de Graafdijk-West. Het plan zorgt ervoor dat de huidige in slechte staat van onderhoud verkerende woning in deelgebied 1 wordt gesloopt. De nieuwe woning in deelgebied 2 wordt op een in het cultuurhistorische lint passende wijze vormgegeven. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Structuurvisie Graafstroom.

6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

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

6.4.3 MeerjarenPerspectief Wonen

Het MeerjarenPerspectief Wonen geeft aan dat de vraag en de berekende woningbehoefte in een kern leidende principes zijn. Het plan past binnen de berekende woningbehoefte. Verder beschouwt de gemeente mensen met een binding aan de gemeente/kern als doelgroep. Voor de nieuwe vrijstaande woning is reeds een koper bekend (lokale behoefte).

6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Beide deelgebieden vallen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. Deelgebied 1 heeft de enkelbestemming:

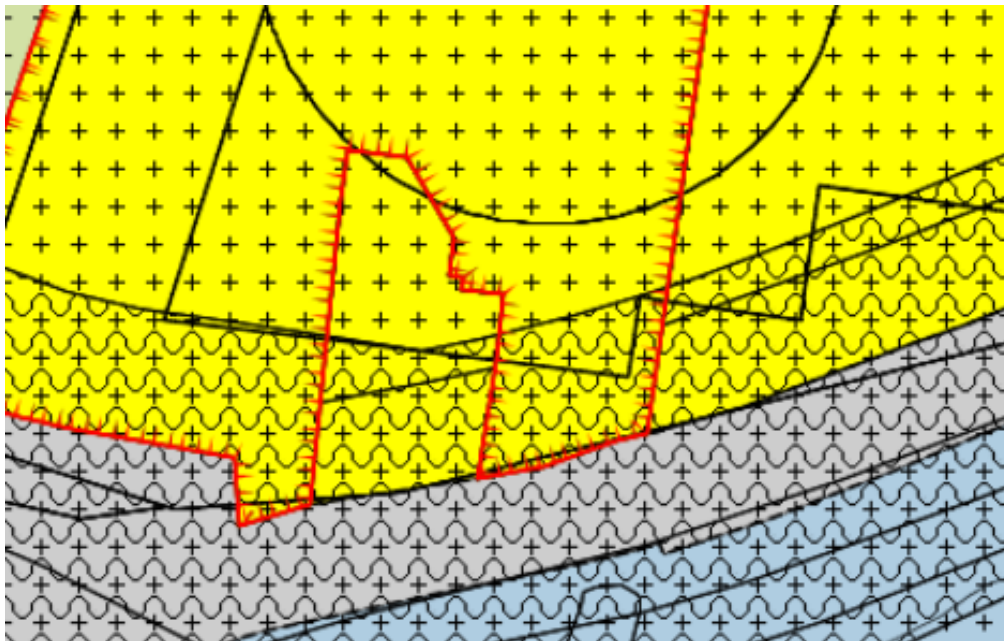
- Wonen.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering.

En de gebieds- en functieaanduidingen:

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



Afbeelding 19: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (deelgebied 1)

Deelgebied 2 heeft de enkelbestemmingen:

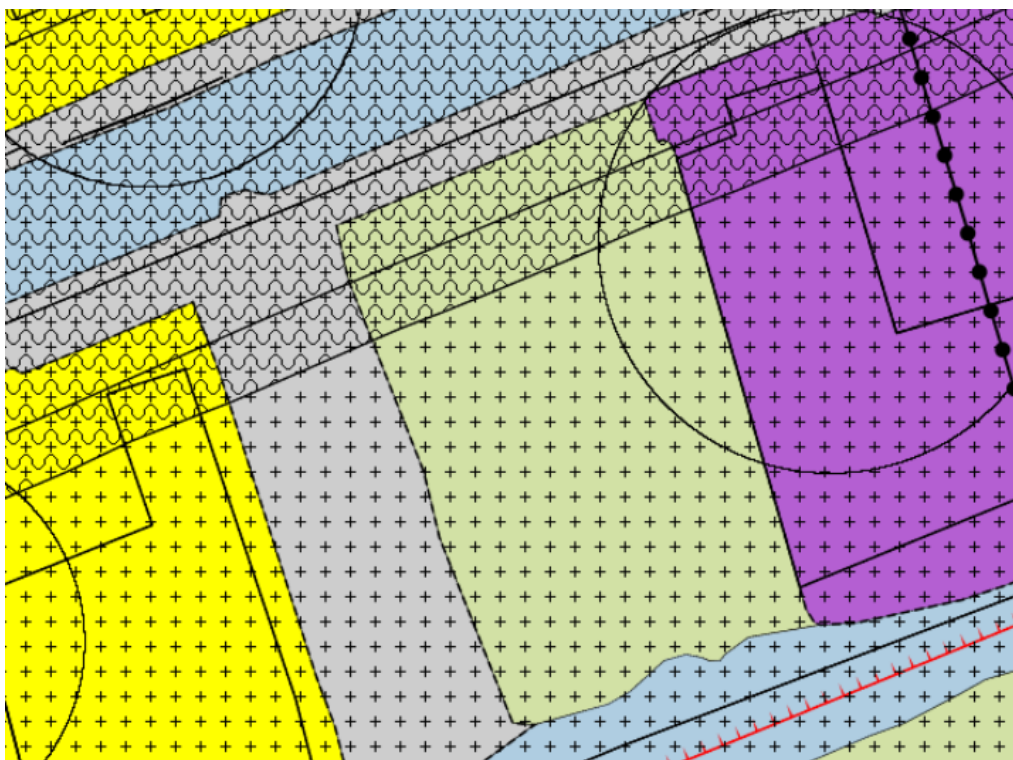
- Agrarisch met waarden;
- Water;
- Verkeer.

Met de dubbelbestemming:

- Waterstaat - Waterkering.

En de gebieds- en functieaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Functieaanduiding specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen.

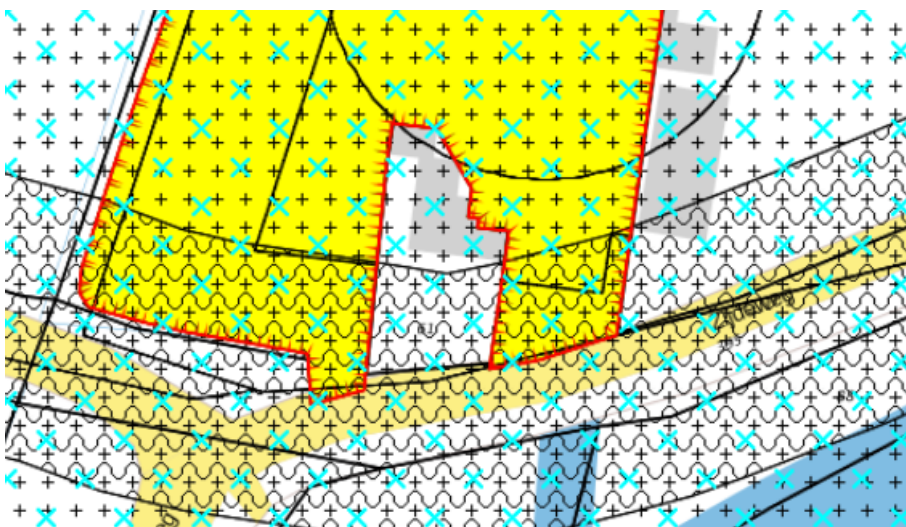


Afbeelding 20: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (deelgebied 2)

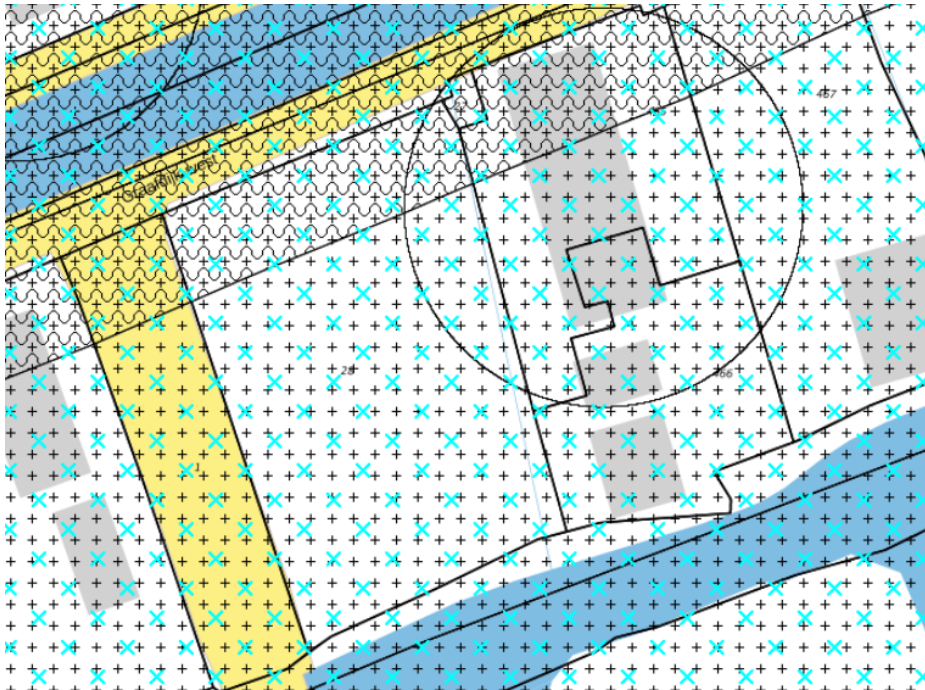
6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

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

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is gewijzigd naar de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' en/of de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' zijn toegevoegd;
- De bestemmingsgrenzen van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn gewijzigd.



Afbeelding 21: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening' (deelgebied 1)



Afbeelding 22: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' (deelgebied 2)

6.4.6 Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn tevens regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor beide deelgebieden betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en opnemen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' op de plankaart.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Het perceel naast Graafdijk-west 25 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op deze gronden is het niet toegestaan om een woning te realiseren.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom';
- In het plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing.
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Watertoets

Beleidskader

In de deelgebieden is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer.

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 onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

Het beleidsplan moet de gemeenten helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeenten en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke inrichting, ook aandacht besteed aan de gezamenlijke uitvoering en communicatie rond de geplande ingrepen. In het laatste aspect wordt deze samenwerking doorgezet voor het beheer en onderhoud. Dit is een belangrijke pijler voor het op orde houden van het watersysteem.

Waterschapsbeleid

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

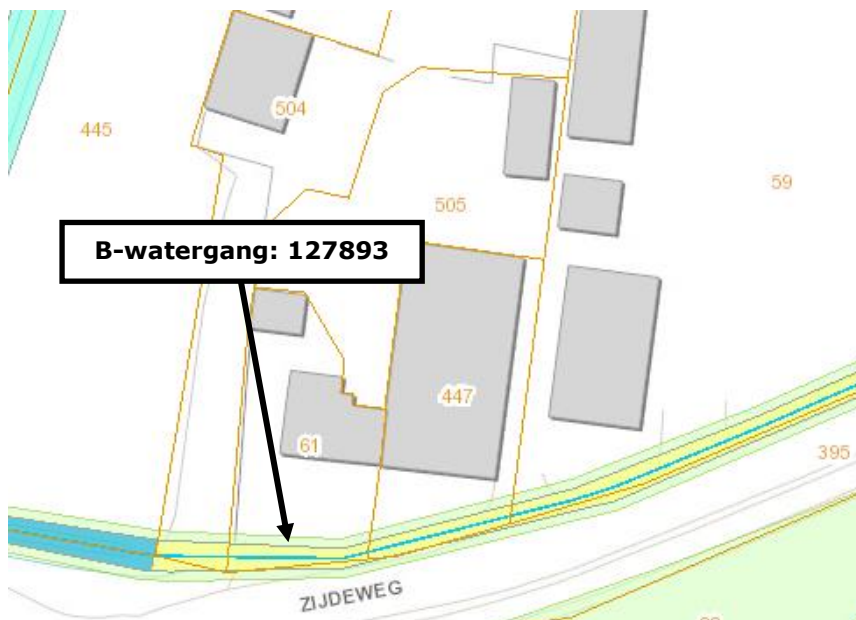
- Een veilig riviereengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezem- kades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water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

Verordening 'de Keur'

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

Deelgebied 1

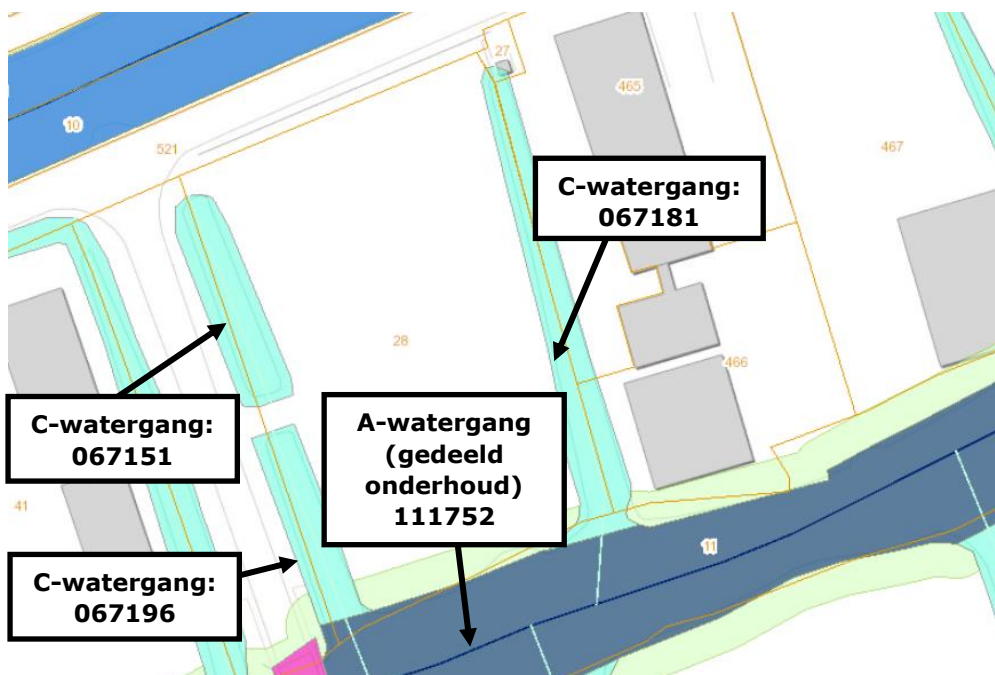
Uitsluitend ten zuiden van deelgebied 1 is een B-watergang (127893) gelegen. De geplande sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van 1 meter voor de B-watergang.



Afbeelding 23: Uitsnede Legger Wateren (deelgebied 1)

Deelgebied 2

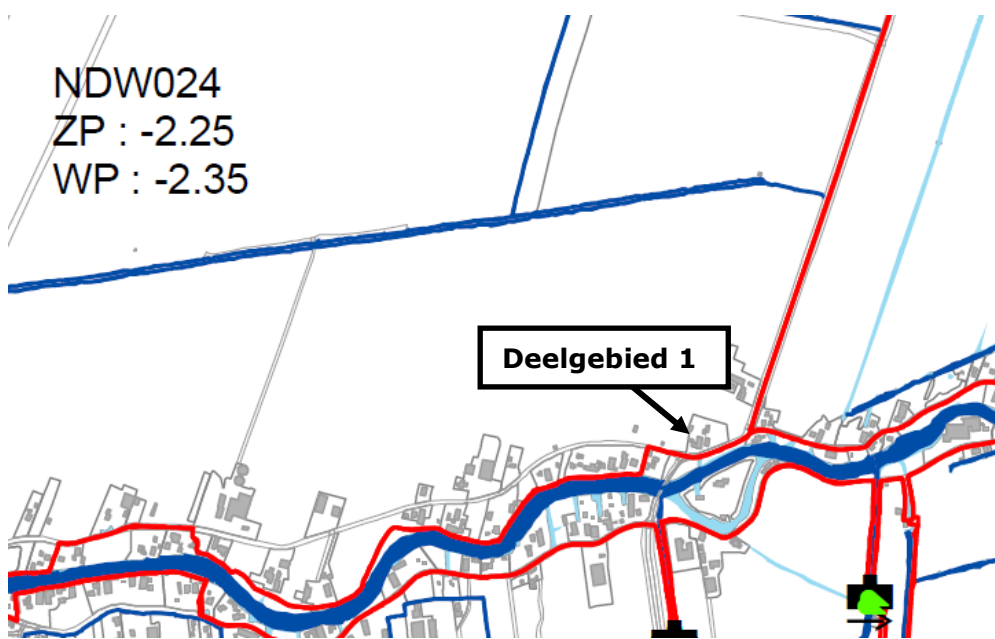
Ten zuiden van deelgebied 2 is de A-watergang gedeeld onderhoud 111752 gelegen (achterwetering). Aan west- en oostzijde liggen de C-watergangen 067151, 067196 en 067181. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van de A-watergang. Het bijgebouw wordt gerealiseerd op minimaal 10 meter van de achterwetering. De naastgelegen C-watergangen zullen aan weerszijden worden verbreed. Voor de verbreding van de watergangen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



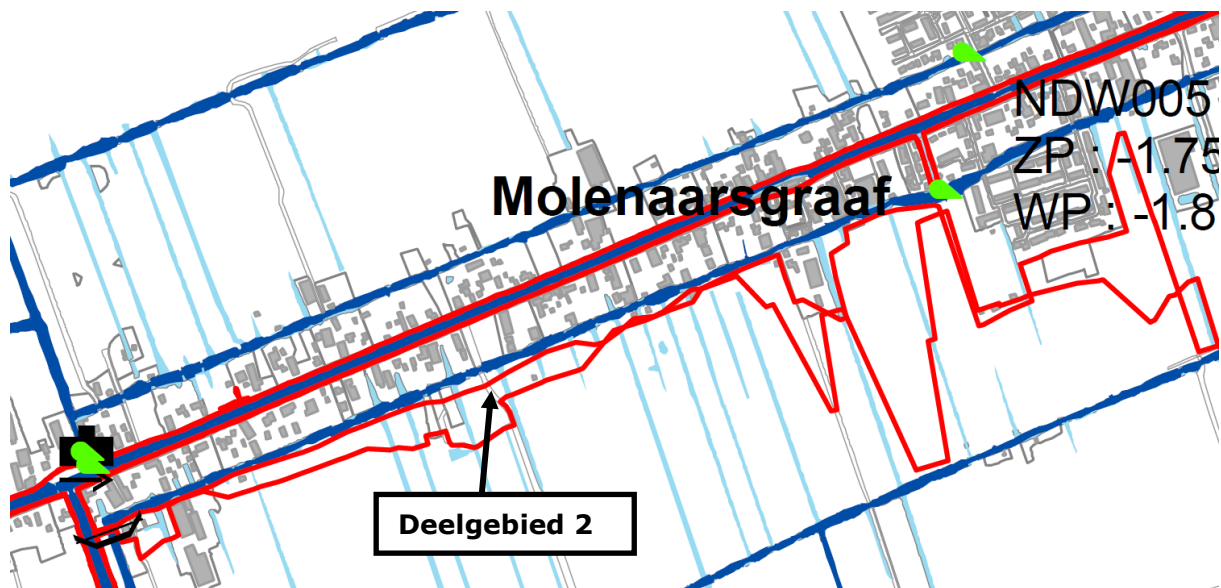
Afbeelding 24: Uitsnede Legger Wateren (deelgebied 2)

Onderzoek

Voor het plan zijn voor beide locaties afzonderlijk een digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20170821-9-15880 en 20170718-9-15673). De uitkomsten van de digitale watertoetsen zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Deelgebied 1 is gelegen binnen het peilgebied NDW024. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,25 meter NAP en een winterpeil van -2,35 meter NAP. Deelgebied 2 is gelegen binnen het peilgebied NDW005. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,75 meter NAP en een winterpeil van -1,8 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 25: Uitsnede Peilgebiedenkaart (deelgebied 1)



Afbeelding 26: Uitsnede Peilgebiedenkaart (deelgebied 2)

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1500 m².

Gezien de deelgebieden in verschillende peilgebieden zijn gelegen dient per locatie te worden bepaald wat de effecten zijn op het gebied van waterberging en/of watercompenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

Deelgebied 1

In deelgebied is sprake van een afname aan verhard oppervlak, waardoor watercompenserende maatregelen niet zijn vereist.

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding deelgebied 1

Bestaande situatie	Oppervlakte (m ²)
Woning deelgebied 1	75 m ²
Bijgebouw deelgebied 1	20 m ²
Terreinverharding deelgebied 1 (50 % van 200 m ²)	100 m ²
Totaal bestaande situatie	295 m²
Nieuwe situatie	0 m²
Verschil	295 m² afname

Deelgebied 2

In deelgebied 2 is sprake van een toename aan verharding (825 m²). De toename aan verharding blijft ruimschoots onder de vrijstellingsgrens van 1500 m² in het landelijk gebied, waardoor watercompenserende maatregelen niet zijn vereist. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal beoordelen of er gebruik gemaakt kan worden van de eenmalige vrijstelling van de compensatie voor verhard oppervlak.

Tabel 2: Oppervlaktebalans verharding deelgebied 2

	Oppervlakte (m²)
Bestaande situatie	0 m²
Nieuwe situatie	
Nieuwe woning deelgebied 2	162 m ²
Bijgebouw deelgebied 2	125 m ²
Erfverharding (20% van kavel ter grootte van ca. 3000 m ² – 312 m ² te realiseren bebouwing)	538 m ²
Totaal nieuwe situatie	825 m²
Verschil	825 m² toename

Extra waterberging

In het kader van de landschappelijke inrichting van deelgebied 2 is de initiatiefnemer van het plan voornemens om extra water te graven. Het plan is om de C-watgangen aan weerszijden van deelgebied 2 te verbreden. De C-watgangen hebben thans een gezamenlijk oppervlak hebben van circa 580 m². In de nieuwe situatie hebben beide watgangen een gezamenlijk oppervlak van circa 700 m². In totaal wordt daarmee 120 m² extra waterberging gerealiseerd. De C-watgangen worden opgewaardeerd tot B-status. Voor het verbreden van de watgangen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

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

In de directe omgeving van het deelgebied 2 is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe vrijstaande woning wordt aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Voor het plan dient het vacuümriool te worden omgelegd. Daarnaast dient er een bufferput op het erf te worden gerealiseerd. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In beide deelgebieden ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale waterkering

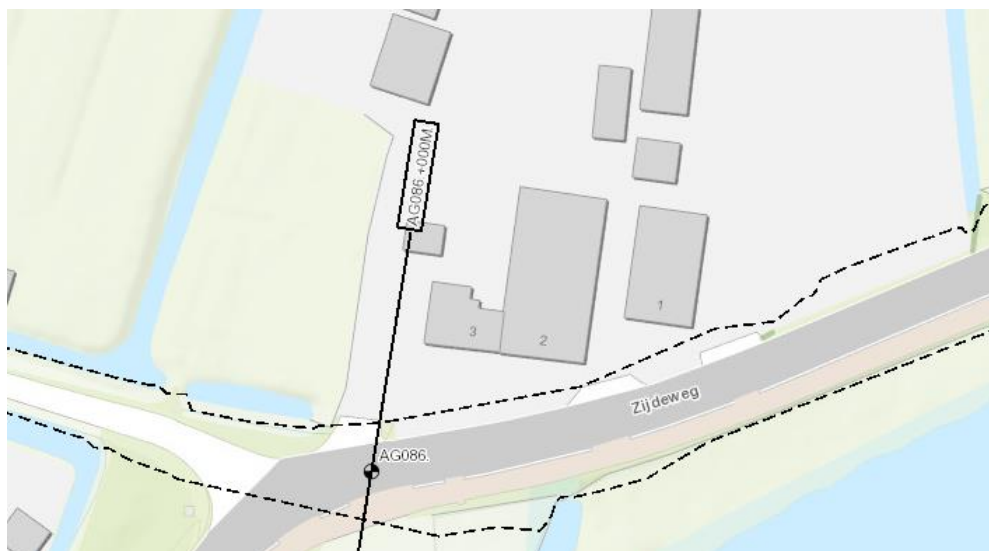
Beide deelgebieden zijn gelegen binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

Ter bescherming van de waterkering heeft het Waterschap Rivierenland een Profiel van vrije ruimte (Pvvr) vastgesteld. Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd boven dit Pvvr (heipalen uitgezonderd). Hiermee wordt instabiliteit van de waterkering voorkomen en kunnen toekomstige dijkversterkingen mogelijk worden gemaakt. Nieuwbouw van permanente bouwwerken in de beschermingszone is toegestaan, mits wordt voldaan aan beleidsregel 5.18 behorende bij de Keur, waaronder dat:

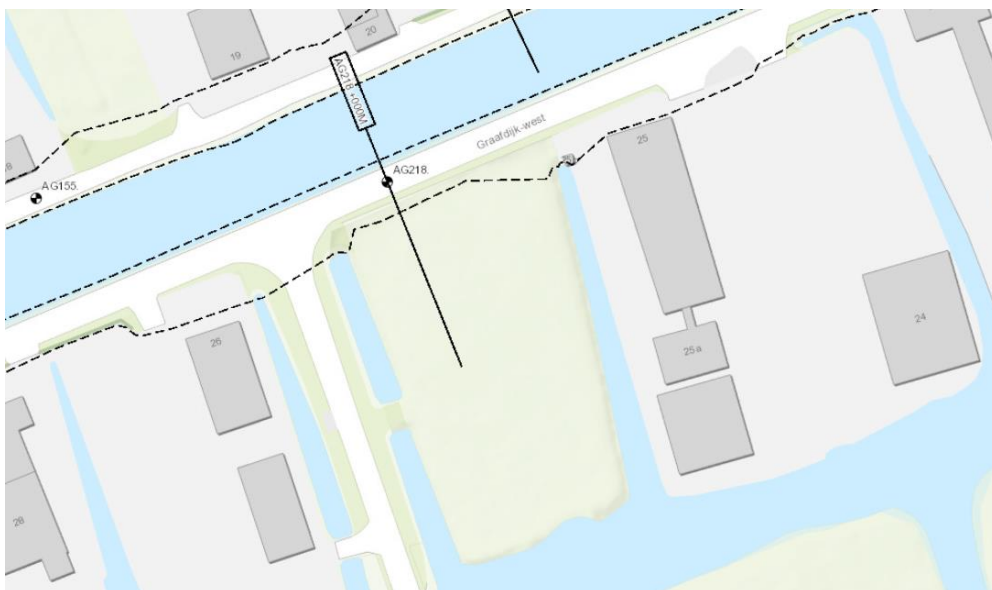
- De funderingen het profiel van vrije ruimte en het leggerprofiel niet doorsnijdt. Een uitzondering hierop zijn de palen van paalfundaties.
- Geen holle ruimtes onder de bouwwerken worden gemaakt of aanwezig zijn, ook niet boven het profiel van vrije ruimte.
- Bouwwerken boven het aanwezige maaiveld gerealiseerd worden.

De geplande bouwwerkzaamheden in deelgebied 2 vallen buiten de beschermingszone. De sloop van de woning in deelgebied 1 valt binnen de beschermingszone, waardoor voor de sloopwerkzaamheden een watervergunning dient te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Ter bescherming van de regionale waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de beschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' opgenomen.



Abbeelding 27: Uitsnede Legger Waterkeringen (deelgebied 1)



Afbeelding 28: Uitsnede Legger Waterkeringen (deelgebied 2)

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard. Deelgebied 1 heeft thans een enkele perceelsontsluiting op de provinciale weg N481. Deelgebied 2 heeft thans een tweetal perceelsontsluitingen op de Graafdijk-west en de Polderweg-West. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de sloop van de bebouwing in deelgebied 1 en het verbreden van de watergangen in deelgebied 2 dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

7.2 Geluid

Beleidskader

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

De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

Onderzoek

Deelgebied 1

In deelgebied 1 wordt uitsluitend een woning met bijgebouw gesaneerd. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het wegnemen van een geluidsgevoelig object. Op basis hiervan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Deelgebied 2

In de directe omgeving van deelgebied 2 liggen de volgende geluidsbronnen:

- Graafdijs-West (60 km/h);
- Polderweg-West (60 km/h).

Deelgebied 2 is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd bedrijventerrein dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

In deelgebied 2 wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Graafdijs West ten hoogste 49 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Gijbelandsedijk en de Polderweg West ten hoogste respectievelijk 47 en 40 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 51 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaa

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.

Geluidwering van de gevel

Voor woningen 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

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluidhinder geen belemmeringen. Voor het plan dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaa te worden aangevraagd. Een verzoek tot vaststelling van hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.

7.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 3: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

Voor de omgeving van beide deelgebieden geeft de NSL-monitoring (2018) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie tussen 16 - 18 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 - 19 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 - 12 µg PM^{2,5}/m³;

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende 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 NO² en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.4 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

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

Onderzoek

Deelgebied 1

In deelgebied 1 wordt uitsluitend een woning met bijgebouw gesaneerd. Hiermee sprake van het wegnemen van een milieugevoelig object. Op basis hiervan is een toetsing van de plannen in deelgebied 1 aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) niet noodzakelijk.

Deelgebied 2

In deelgebied 2 wordt een nieuwe woning gerealiseerd. In het kader van de goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de eventuele hinder van het plan ten opzichte van de omliggende hindergevoelige objecten. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deelgebied 2 is gelegen in het gemengde lintbebouwing in het buitengebied van Molenaarsgraaf en daarmee in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als voorzieningen en (kleinschalige) bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden kunnen ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied met één afstandstrap worden verlaagd.

Tabel 5: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven

Adres	Functie (SBI 1993)	Gecorrigeerde richtafstand (zwaarste)	Afstand tot deelgebied 2
Graafdijk-West 25	Groothandel in Scheepsbenodigdheden en Visserijartikelen	10 meter	0 meter
Graafdijk-West 23-24	Loon- en verhuurbedrijf	30 meter	37 meter
Graafdijk-West 21	Taxibedrijf	10 meter	124 meter

Ten oosten van deelgebied 2 is een bedrijfslocatie gelegen (Graafdijk-west 25). Voor dit bedrijfsperceel geldt, zoals in de rest van het buitengebied een maximaal toegestane milieucategorie van 2. Daarbij heeft het betreffende perceel een specifieke functie-aanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf 'groothandel scheepbenodigdheden en visserij'. Deze specifieke aanduiding valt binnen de aanduiding 'niet-agrarische bedrijven'. In verband met het feit dat 'groothandel scheepbenodigdheden en visserij-artikelen' niet specifiek omschreven wordt in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), is uitgegaan van 'Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)'. Vanuit het activiteitenbesluit (en de richtafstanden) stelt het VNG-Handboek een grootste richtafstand voor geluid van 30 meter. Gezien deelgebied 2 in een gemengd gebied is gelegen kan de richtafstanden tussen het nieuwe hindergevoelige object (woning) en de groothandel scheepbenodigdheden en visserijartikelen / bedrijven uit milieucategorie 2 worden verlaagd naar 10 meter.

Dit houdt in dat de woning in deelgebied 2 gerealiseerd mag worden op een minimale afstand van 10 meter met de bestemmingsgrens van het naastgelegen bedrijfsperceel. De bestemmingsgrens is gelegen in het midden van de watergang ten oosten van het perceel. Het bouwvlak voor de nieuwe woning ligt op meer dan 10 meter van de bestemmingsgrens.

Op het perceel Graafdijk-west 24 is een loon- en verhuurbedrijf gevestigd. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie) geldt voor een loon- en verhuurbedrijf (milieucategorie 3.1) een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Het plangebied is gelegen op circa 37 meter van de bestemmingsgrens van het bedrijfsperceel van het loon- en verhuurbedrijf.

**Afbeelding 29: Bouwvlak t.o.v. perceel Graafdijk-west 25 Molenaarsgraaf**



Afbeelding 30: Tussenliggende watergang



Afbeelding 31: Afstand woning tot naastgelegen bedrijfsbestemming

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen. Gesteld kan dan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

7.5 Externe veiligheid

Beleidskader

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt bezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichting gebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen is 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. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Besluit externe veiligheid 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.

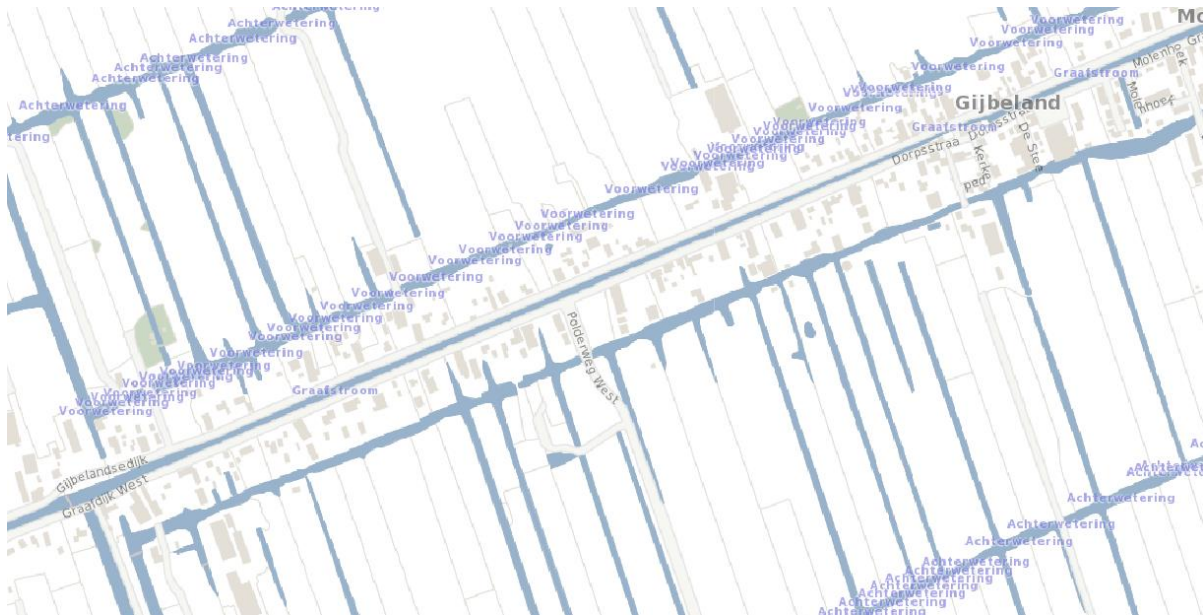
Besluit externe veiligheid transportroutes

Voor transportroutes zijn de regels vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen. De belangrijkste wegen en spoorwegen, waaronder de A15 en de Betuwelijn, en vaarwegen vallen onder het Basisnet. Hiervoor gelden voorgeschreven veiligheidszones en vervoersintensiteiten, waarbij is uitgegaan van autonome groei. Voor overige wegen worden de werkelijke/verwachten vervoersintensiteiten gehanteerd. Nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico. Als nieuwbouw binnen het invloedsgebied van een transportroute komt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig.

Onderzoek

Stationaire inrichtingen

In deelgebied 1 wordt uitsluitend een woning gesloopt, waardoor een nader beschouwing van de externe veiligheid achterwege kan worden gelaten. Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van deelgebied 2 geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.



Afbeelding 32: Uitsnede risicokaart deelgebied 2

Buisleidingen

In en om deelgebied 2 zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Wegverkeer

In de directe omgeving van deelgebied 2 vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

7.6 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

Binnen de deelgebieden of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

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

7.7 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Deelgebied 1

In deelgebied 1 wordt een woning en een bijgebouw gesloopt. Hiermee is sprake van sloopwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. Gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden bevolkt rugstreeppad mogelijk de locatie. De locatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene vissen, amfibieën en zoogdieren. Op de planlocatie zijn geschikte nestlocaties voor algemene broedvogels.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad, algemene vissen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Het saneren van een woning aan de Noordzijde 3 te Oud-Alblas is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Aanbevelingen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts, geconvergeerde lichtbundel) en de*

werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

- Het terrein wordt ongeschikt gehouden voor rugstreeppadden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.'*

Deelgebied 2

In deelgebied 2 wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie tevens in deelgebied 2 een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft, behoudens huismus, aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Huismus maakt gebruik van (een deel van) de locatie als foerageergebied en het zand als zandbaden. Mogelijk bevolkt rugstreeppad het plangebied gedurende de werkzaamheden. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. De locatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene (licht beschermde) vissen, amfibieën en zoogdieren. De bomen, struiken en oever- en waterzone op de planlocatie zijn geschikt als nestlocatie voor algemene broedvogels.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van rugstreeppad, vleermuizen, algemene vissen en broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

De realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouw aan de Graafdijk-West ong. te Molenaarsgraaf is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Aanbevelingen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*

- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts, geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- Het terrein wordt ongeschikt gehouden voor rugstreeppadden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- Heikikker maakt mogelijk incidenteel gebruik van de planlocatie gedurende de voortplantingsfase. Gedurende de overwinteringsfase echter niet. Om effecten te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare (voortplantings-)periode (medio februari t/m eind juli) uitgevoerd te worden.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.'

Gebiedsbescherming

Deelgebied 1

Deelgebied 1 maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2,2km en meer liggen enkele Natura2000-gebieden. Deelgebied 1 ligt op een afstand van 0,1 km tot het Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 33: Deelgebied 1 in relatie tot Natura 2000-gebieden



Afbeelding 34: Deelgebied 1 in relatie tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Deelgebied 2

Deelgebied 2 maakt tevens geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2,1 km en meer liggen enkele Natura2000-gebieden. Deelgebied 2 ligt op een afstand van 1,9 km tot het Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 35: Deelgebied 2 in relatie tot Natura 2000-gebieden



Afbeelding 36: Deelgebied 2 in relatie tot Natura 2000-gebieden

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Hierom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten welke voorzien in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats. Voorheen was toestemming hiervoor gebaseerd op het PAS, waarbij de drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar werd gehanteerd om effecten van ontwikkelingen te toetsen. De Raad van State heeft op 29 mei 2019 beoordeeld dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) dat de afstand tot omliggende Natura2000 gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen.

7.8 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Deelgebied 1

In deelgebied 1 wordt uitsluitend een woning gesaneerd. Deelgebied 1 zal worden omgezet naar boerenerf (tuin). Deelgebied 1 heeft thans de bestemming 'Wonen'. Daarmee kan gestelde worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde toekomstige gebruik en het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse niet noodzakelijk is.

Deelgebied 2

In deelgebied 1 wordt ten behoeve van de realisatie van een woning de agrarische bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Om de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de woning voor het toekomstig gebruik 'wonen' in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *De bovengrond (matig humeuze zandige klei), die lichte bijmengingen van puindeeltjes bevat, is licht verontreinigd met alleen PCB. De geringe PCB-verhoging heeft geen consequenties voor de bestemming wonen;*
- *In de venige ondergrond van 1-1.5 m-mv zijn molybdeen en kobalt boven de AW2000 aangetroffen en het nikkelgehalte net boven de tussenwaarde. Uit eigen onderzoeksarchief blijkt inmiddels dat bij diverse bodemonderzoeken specifiek deze 3 metalen in venige of sterk humeuze bodems verhoogd worden aangetroffen, terwijl ze daarentegen in de bovengrond niet verhoogd aanwezig zijn. Om deze reden zullen het van nature verhoogde gehalten zijn en dus geen antropogene verhogingen. Een recente uitsplitsing van een vergelijkbaar venig mengmonster (4 deelmonsters) leverde 4 nagenoeg vergelijkbare nikkelgehalten op, hetgeen een duidelijk bewijs is van een van nature verhoogd gehalte. Omdat het mengmonster in onderhavig onderzoek uit slechts 2 monsters bestond is het afgezien van een uitsplitsing in de veronderstelling dat ook hier beide gehalten vergelijkbaar zullen zijn.*
- *In de zintuigelijk onverdachte kleiige slootdempingsgrond (50-100 cm-mv) zijn geen verhogingen aangetroffen;*
- *In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de tussenwaarde en naftaleen de streefwaarde in verwaarloosbare mate. Voor barium komt een lichte verhoging nagenoeg standaard voor en in enkele gevallen, zoals in onderhavig geval, wordt de tussenwaarde overschreden zonder een aanwijsbare oorzaak. De matige verhoging wordt beschouwd als een verhoogd achtergrondgehalte. Een herbemonstering wordt om deze reden niet nodig geacht.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de voorgenomen bouw van een woning.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

7.9 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

De nota 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.

Onderzoek

Deelgebied 1

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

- Deelgebied 1 is voor een klein gedeelte gelegen op gronden met zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Het overgrote deel van deelgebied 1 is gelegen op gronden met middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



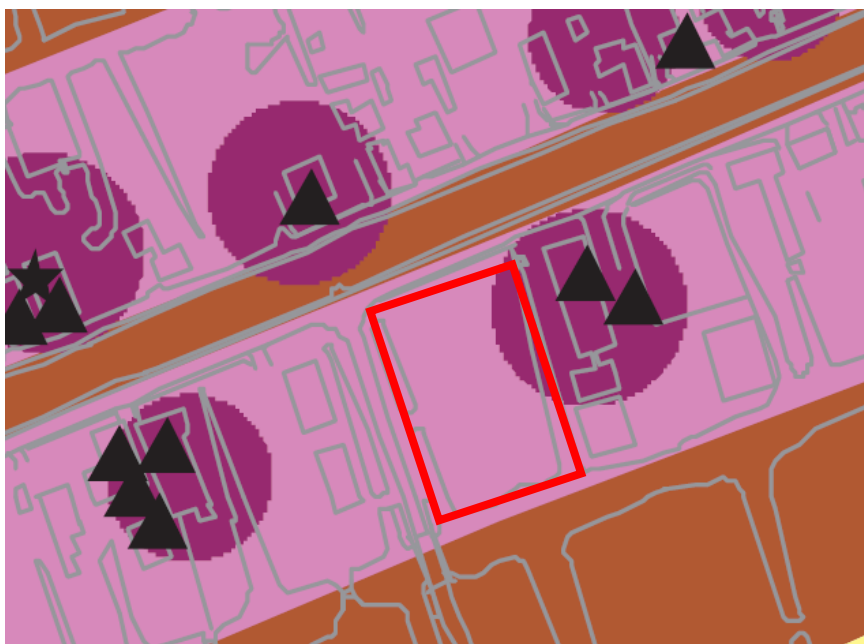
Afbeelding 37: Uitsnede archeologische verwachtingskaart (deelgebied 1)

De geplande sloopwerkzaamheden in deelgebied zijn gepland op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ter plaatse van het perceel wordt een woning met bijgebouw, met een gezamenlijk oppervlak van circa 95 m² gesaneerd. Hiermee is geen sprake van bodemingreep groter dan 100 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk dan wel vereist is.

Deelgebied 2

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

- Deelgebied 2 is voor een klein gedeelte gelegen op gronden met zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Het overgrote deel van deelgebied 2 is gelegen op gronden met middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 38: Uitsnede archeologische verwachtingskaart (deelgebied 2)

De geplande bouwwerkzaamheden zijn gepland op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ter plaatse van het perceel wordt een vrijstaande woning gerealiseerd ter grootte van 162 m². Daarmee is sprake van een bodemingreep groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is vereist. Om aan de onderzoeksplicht te voldoen is door ADC Archeoprojecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- **'Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**
Het plangebied is gelegen in een voormalig veengebied. In de diepere ondergrond zijn kom- en oeverafzettingen (Formatie van Echteld) aangetroffen. De oeverafzettingen kunnen verband houden met de in het onderzoeksgebied aanwezige Langerakstroomgordel. Op 310 cm -mv gaan de oeverafzettingen over in een 225 cm dik pakket bosveen (Hollandveen Laagpakket binnen de Formatie van Nieuwkoop). Hierop ligt een 80 tot 120 cm dik (sub)recent omgewerkt en ten dele opgebracht kleidek. Er zijn geen lagen of vondsten aangetroffen die aan de ten oosten van het plangebied aanwezige woonheuvel te relateren zijn.
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
De kom- en oeverafzettingen alsook het veenpakket zijn grotendeels intact, met uitzondering van de locatie van de voormalige sloot. Het kleidek is grotendeels verstoord door (sub)recente bodemingrepen.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
Er zijn geen archeologische relevante afzettingen/lagen in het plangebied vastgesteld.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
n.v.t.

- ***Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?***
Zo ja:
- ***Op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?***
n.v.t.
- ***Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?***
n.v.t.
- ***Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?***
n.v.t.
- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***
De archeologische verwachting kan naar laag worden bijgesteld.
- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***
Er is geen sprake van een bedreiging van (mogelijk aanwezige) archeologische waarden.
- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***
Het plangebied wordt als voldoende onderzocht beschouwd.

Advies

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Wij wijzen 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.

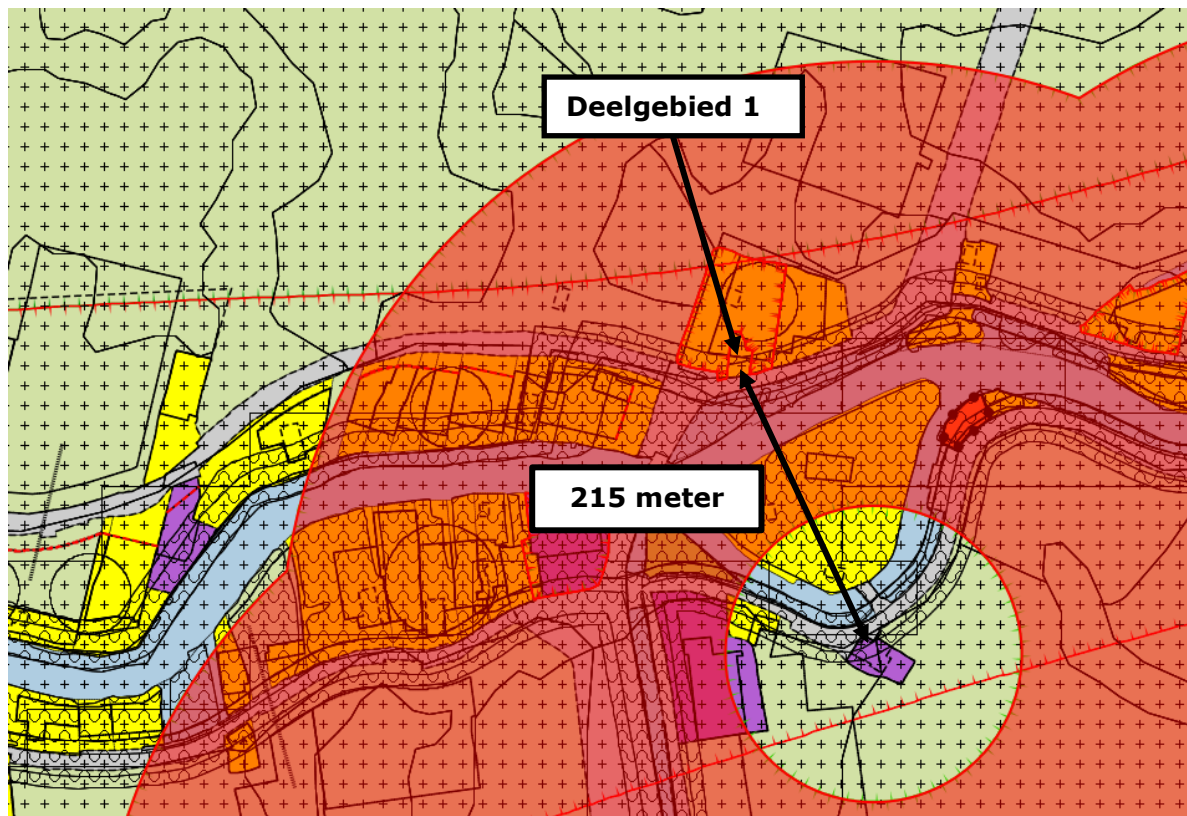
Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

7.10 Molenbiotoop

Beleidskader

Deelgebied 1 valt binnen de molenbiotoop van de korenmolen 'De Hoop' (Oosteinde 7 te Oud-Alblas). In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen.



Afbeelding 39: Molenbiotoop korenmolen 'de Hoop' (deelgebied 1)

Ter bescherming van de molenbiotoop is in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' opgenomen. Ten aanzien van het realiseren van bebouwing en/of beplanting binnen deze zone gelden de volgende richtlijnen:

Richtlijnen t.a.v. molens in ruimtelijke planvorming

1. 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.
2. 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:
 - 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);
 - 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).

Onderzoek

Deelgebied 1

Deelgebied 1 is gelegen op 215 meter van de korenmolen 'De Hoop' en valt daarmee binnen de vrijwaringszone van de molen. Het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen is op circa 3 meter boven straatniveau gelegen. Dit betekent dat er voor de bebouwing/beplanting van ter plaatse van deelgebied 1 een maximale bouwhoogte geldt van maximaal 5,15 meter ($215/100 = 2,15$ meter + 3 meter). In deelgebied 1 is uitsluitend sprake van de sloop van de bestaande bebouwing. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van verdere beperking van de windvang van de korenmolen 'De Hoop'.

Deelgebied 2

Deelgebied 2 is niet gelegen in de beschermingszone van een molen.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve invloed op de windvang van korenmolen 'De Hoop'. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

7.11 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Het plan betreft de sloop van een oude woning op het perceel Noordzijde 3 te Oud-Alblas en de nieuwbouw van een vrijstaande woning op de locatie Graafdijk-west 25 te Molenaarsgraaf. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om in ruil voor de sloop van de woning op de locatie Noordzijde 3 te Oud-Alblas op de locatie Graafdijk-west 25 te Molenaarsgraaf een kwalitatief hoogwaardige en duurzame vrijstaande woning te realiseren. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Deelgebied 1 en 2 maken beide geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen. Er vinden geen productiewerkzaamheden plaats en er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de voorgaande hoofdstukken zijn de diverse milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

7.12 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. De nieuwe woning wordt in het kader van het duurzaamheidsbeleid gasloos gebouwd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). De woning wordt op een passende en verantwoorde wijze groen ingepast. Er wordt extra oppervlaktewater gegraven om afwateringsproblemen e.d. te voorkomen. Tenslotte doet de initiatiefnemer onderzoek naar mogelijkheden voor duurzame energiebronnen.