

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

GRAAFDIJK-WEST 2 T/M 4 TE MOLENAARSGRAAF



Bureau *Helsdingen* MONUMENTEN
BOERDERIJEN
BOUWHISTORIE

BESTEMMINGSPLAN

NL.IMRO.1978.BPGRAAFDIJKW4MLN-VG01

TOELICHTING

GRAAFDIJK-WEST 2 T/M 4 TE MOLENAARSGRAAF

Colofon

Opdrachtgever:

Familie Tukker
Familie Van Dieren

Uitgevoerd door:

Bureau Helsdingen te Vianen
Helsdingse Voorweg 2
4133 ND Vianen
advies@bureauhelsdingen.nl
www.bureauhelsdingen.nl
tel. 0347-370651

Bureau Helsdingen is een onderzoeks- en adviesbureau op het gebied van Monumenten en Bouwhistorie, gespecialiseerd in boerderijen.

Samenstelling:

Ing. P.T. den Hertog
Dhr. H. den Hertog

Status: definitief

Datum: 26-04-2021

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer	7
2 BESTAANDE SITUATIE	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Stedenbouwkundige structuur.....	8
2.3 Huidig gebruik plangebied	8
3 PLANBESCHRIJVING.....	10
3.1 Plan.....	10
3.2 Ontsluiting en parkeren.....	13
3.3 Landschappelijke inrichting	14
4 BELEIDSKADERS.....	15
4.1 Rijksbeleid.....	15
4.2 Provinciaal beleid.....	17
4.3 Regionaal beleid.....	21
4.4 Gemeentelijk beleid.....	22
4.5 Conclusie	25
5 ONDERZOEKEN.....	26
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.).....	26
5.2 Geluidhinder	27
5.3 Luchtkwaliteit.....	28
5.4 Bedrijven en milieuzonering.....	29
5.5 Bodem.....	30
5.6 Asbest.....	31
5.7 Archeologische en cultuurhistorische waarden.....	33
5.8 Watertoets.....	40
5.9 Ecologie	43
5.10 Externe veiligheid.....	45
5.11 Rioolstelsel.....	47
6 JURIDISCHE PLANOPZET	48
6.1 Inleiding.....	48
6.2 Systematiek van de regels	48
6.3 Bestemmingen.....	48
6.4 Aanduidingen	49
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
8.1 Vooroverleg.....	51
8.2 Zienswijzen.....	51

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het adres Graafdijs-West 3 en 4 te Molenaarsgraaf in de gemeente Molenlanden was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische functie is reeds enige tijd beëindigd, waardoor het perceel thans een woonfunctie heeft. Op het perceel is een cultuurhistorisch waardevol boerderijencomplex aanwezig. Het complex bestaat uit de voormalige boerderij *a* (rijksmonument met nummer 29962), een rietgedekte schuur *b* (met cultuurhistorische waarde, maar geen onderdeel van het rijksmonument) en een schuur *c* zonder cultuurhistorische waarde. Daarnaast is er nog een klein bakhuis *d* (zie afbeelding 1).

De initiatiefnemers zijn voornemens om:

- de boerderij *a* te restaureren en te verbouwen en daarin van de bestaande twee woningen (Graafdijs-West 3 en 4) er één te handhaven (nr. 3) en in de voormalige stal (die nu geen functie heeft) een kantoor (nr. 4a)¹ te vestigen.
- de in matige staat verkerende rietgedekte schuur *b* achter de boerderij te herbouwen met de bestaande hoofdvorm en met hergebruik van materialen. Dit wordt het woonhuis (nr. 4) van één van de initiatiefnemers.
- de schuur *c* zonder cultuurhistorische waarde te slopen.
- ten oosten van de monumentale boerderij, op perceel MLD00-D-740, een nieuwe woning (nr. 2) te bouwen.
- het bakhuisje *d* te handhaven.
- verspreid over het erf enkele bijgebouwen te realiseren die deels dienen als berging voor de woningen op het perceel.
- op perceel MLD00-D-498 het bestaande bouwvlak op te heffen.

Het plan is voor een deel strijdig met het vigerend bestemmingsplan.

Het oostelijke deel van het perceel heeft reeds een woonbestemming maar hier is geen bouwvlak in het bestemmingsplan opgenomen.

De woning met huisnummer 3 / 4 betreft een agrarische bedrijfswoning en conform het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” inclusief ‘Buitengebied Graafstroom 3^e herziening” van de gemeente Graafstroom (vastgesteld 25 januari 2010), mag een bedrijfswoning uitsluitend worden bewoond wanneer het in relatie staat tot een agrarisch bedrijf. Hierom is besloten om de bestemming van het perceel te wijzigen naar ‘Wonen’ en daarmee de functie van de bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning, conform het huidige gebruik, uitgebreid met de functie van beroep aan huis.

In artikel 3.8.4 van de regels van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” inclusief ‘Buitengebied Graafstroom 3^e herziening” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ kan worden gewijzigd naar ‘Wonen’. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden.

Na een uitgebreid voortraject met de gemeente Molenlanden is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dit voorontwerp is ter visie gelegd vanaf 13 januari 2021 voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Tijdens deze periode is een advies ontvangen van het Waterschap Rivierenland. Dit advies is op te vatten als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. Dit advies is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens lag het ontwerpbestemmingsplan ter inzage vanaf 12 maart 2021 gedurende zes weken. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

¹ De huisnummers zijn te beschouwen als 'werknummers' in afwachting van een definitief huisnummerbesluit van de gemeente Molenlanden.



Afbeelding 1: Overzicht bebouwing huidige situatie

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van het dorp Molenaarsgraaf. Het plangebied is kadastraal bekend als MLD00, sectie D, nummers 724, 739, 740, 741, 302 (gedeeltelijk) en 498. Het plangebied wordt aan alle zijden behalve het noordoosten begrensd door de contouren van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” inclusief ‘Buitengebied Graafstroom 3^e herziening”. In het noordoosten grenst het plangebied aan het bestemmingsplan ‘Gemeente Graafstroom; Dorpskernen’ (zie afbeelding 2).

Het plangebied betreft het bestemmingsvlak van de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ op de percelen MLD00-D-724 en 498 te Molenaarsgraaf en het noordelijk / oostelijk daarvan gelegen percelen MLD00-D-739, 740 en 741 met de bestemming ‘Wonen’ van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” inclusief ‘Buitengebied Graafstroom 3^e herziening”. Perceel MLD00-D-302, waar overigens geen wijzigingen plaats zullen vinden, heeft de bestemmingen ‘Water’ en ‘Agrarisch met waarden’.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'



Afbeelding 3: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom’ inclusief ‘Buitengebied Graafstroom 3’ herziening”

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Gemeente Graafstroom; Buitengebied', dat door de gemeenteraad van de gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. Tevens is van belang 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' uit 2015 met de dubbelbestemmingen voor 'archeologie' en 'waterstaat - waterkering'. En ook de 'Paraplu-herziening Buitengebied Graafstroom' uit 2018 met de vrijwaringszone- dijk.

Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Agrarisch met waarden (westelijk en zuidelijk deel);
- Wonen (oostelijk deel);
- Water (sloot tussen noord en zuid).

Met de dubbelbestemming:

- Archeologie 1 (percelen 724, 739, 740, 741 geheel en het noorden van 302)
- Archeologie 4 (noordoosten perceel 498)
- Archeologie 8 (zuidwesten perceel 498)

En de aanduidingen:

- Functieaanduiding Cultuurhistorische waarden
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone aanlegvergunning gevoelige bodem
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone aanlegvergunning overgangsgebied
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone wijzigingsgebied dorpslint (percelen 724, en 739, 740, 741 en het noorden van 302)
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk (noordelijke deel percelen 724, 740 en 741)
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop (noordoosten perceel 498).

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;

Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;

Hoofdstuk 4: Beleidskaders;

Hoofdstuk 5: Onderzoek/verantwoording;

Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;

Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;

Hoofdstuk 8: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen direct ten westen van het dorp Molenaarsgraaf. Dit was een zelfstandige gemeente totdat het onderdeel werd van de gemeente Graafstroom. Later ging Graafstroom op in de gemeente Molenwaard, en sinds 2019 is het onderdeel van de gemeente Molenlanden. De gemeente Molenlanden vormt het grootste gedeelte van de Alblasserwaard.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is gelegen ten westen van de bebouwde kom van de kern Molenaarsgraaf. Het is onderdeel van de lintbebouwing aan de Graafdijk-West, die van Molenaarsgraaf tot Bleskensgraaf loopt, aan de zuidzijde van de Graafstroom. Graafdijk-West is onderdeel van een veel langer bebouwingslint dat vrijwel ononderbroken doorloopt van de Vuilendam in het oosten tot en met Oud-Alblas in het westen.

De bebouwing langs de Graafdijk-West is opgetrokken uit bakstenen gevels, afgewisseld met gepleisterde gevels, en doorgaans voorzien van keramische blauwgrijs gesmoorde pannen daken of rieten daken. De meeste woningen zijn voorzien van een zadeldak, al dan niet met wolfseinden, maar een mansardekap komt hier en daar ook voor. De gebruikte kleuren voor onder andere gevelstenen, overstekken, kozijnen, deuren zijn over het algemeen ingetogen en in harmonie met het landschap. De woningen hebben een landelijke uitstraling. De nokrichting van de bebouwing is, met enkele uitzonderingen, haaks gericht op de Graafdijk-West. De voorgevelrooilijn volgt de Graafdijk-West consequent, waarbij de bebouwing op een kleine afstand is gelegen van de weg, waardoor er ruimte is voor kleine voortuinen. Door de aanwezigheid van de voortuinen is een zachte overgang van de openbare ruimte naar de privéterreinen gecreëerd.

De lintbebouwing is een smalle strook die de overgang vormt naar het agrarische achterland achter de woningen en de boerderijen. De Voorwetering vormt een logische begrenzing tussen de strook met bebouwing en het agrarisch gebied.

De bebouwing op het perceel MLD00-D-724 te Molenaarsgraaf is qua schaal groter dan de meeste overige bebouwing in het lint. Het plangebied is groen omzoomd.

2.3 Huidig gebruik plangebied

Op het perceel Graafdijk-West 3 en 4 te Molenaarsgraaf in de gemeente Molenlanden was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische functie is reeds lange tijd beëindigd, waardoor het perceel thans een woonfunctie heeft met twee woningen. Eén van de twee woningen is recent leeg gekomen. De andere woning wordt bewoond door de huidige eigenaars. Gezien hun leeftijd wordt het onderhoud van het gehele complex voor hen een steeds grotere opgave. Op het perceel is een cultuurhistorisch waardevol boerderij complex aanwezig. De stal van deze boerderij staat reeds vele jaren leeg.

Het complex bestaat uit een erf met daarop de volgende gebouwen (zie afbeelding 1):

gebouw	status	huidige functie	oppervlakte
Boerderij <i>a</i>	Rijksmonument	2 woningen (nr. 3 en 4) en een leegstaande stal	590 m ²
Rietgedekte schuur <i>b</i>	Cultuurhistorisch waardevol	schuur, berging	113 m ²
Schuur <i>c</i>	Geen cultuurhistorische waarde	schuur, berging	157 m ²
Bakhuis <i>d</i>	Beeldbepalend onderdeel van het erf	schuur, berging	10 m ²

Tabel 1: aanwezige bebouwing



Afbeelding 4: overzicht kadastrale percelen.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

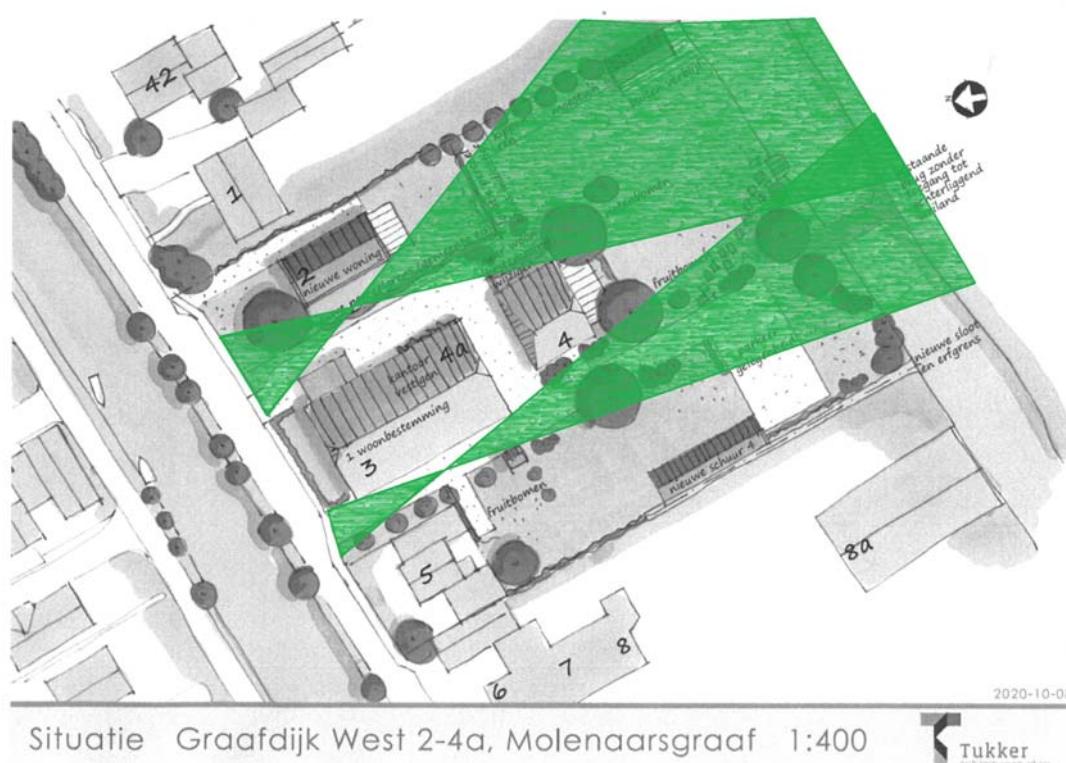
De initiatiefnemers zijn voornemens om:

- de huidige structuur intact te laten;
- de boerderij *a* te restaureren en te verbouwen en daarin van de bestaande twee woningen (huisnr. 3 en 4) er één te handhaven (nr. 3) en in de voormalige stal (die nu geen functie heeft) een kantoor van maximaal 250 m² te vestigen ten behoeve van een MKB in de dienstensector (huisnr. 4a)²;
- daarachter zal de in matige staat verkerende rietgedekte schuur worden herbouwd met de bestaande hoofdvorm en met hergebruik van materialen en met een serre aan de achterzijde. Dit wordt het woonhuis van één van de initiatiefnemers (huisnr 4);
- de schuur *b* zonder cultuurhistorische waarde te slopen;
- op perceel MLD00-D-740 een nieuwe woning te bouwen van maximaal 600 m³ (huisnr 2);
- verspreid over het erf enkele bijgebouwen te laten bouwen van maximaal 75 m² per woning die deels dienen als berging voor de woningen op het perceel en deels voor de vergroting van het wooncomfort. Ook zullen hier installaties ondergebracht worden;
- het bouwvlak op perceel MLD00-D-498 te saneren om de ruimtelijke kwaliteitswinst van het plan definitief te borgen.



Afbeelding 5: Nieuwe erfindeling en landschappelijke inrichting. Tekening: Tukker Architectuur en Advies, Capelle aan den IJssel met wijzigingen door Bureau Helsdingen.

² De huisnummers zijn te beschouwen als 'werknummers' in afwachting van een definitief huisnummerbesluit van de gemeente Molenlanden.



Afbeelding 6: Zichtlijnen naar het achterliggende, open polderlandschap.
Tekening: Tukker Architectuur en Advies, Capelle aan den IJssel met aanpassingen door Bureau Helsdingen, Vianen

In artikel 3.8.4 van de regels van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’ inclusief ‘Buitengebied Graafstroom 3^e herziening’ is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ kan worden gewijzigd naar ‘Wonen’. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- b. ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" mag de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij niet worden aangetast;
- c. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd; (zie §3.1.1)
- d. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan voor zover het betreft een (voormalige) boerderij;
- e. de bebouwing dient te worden verminderd tot maximaal 1500 m³; (zie §3.1.1) ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;
- f. een woning kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- g. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

- j. voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- k. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.
- m. de regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Herbestemming leegstaande stal tot kantoor

Middels het plan wordt de cultuurhistorische, monumentale boerderij *a* verbouwd en aangepast naar de hedendaagse gebruikseisen.

Van de beide woningen in de boerderij blijft er één (nr. 3) bestaan.

Het achterhuis van de boerderij bestaat voor het grootste deel uit de voormalige koeienstal die al decennialang geen functie meer heeft.

Eén van de initiatiefnemers wil hier zijn bedrijf vestigen. Dit bedrijf is een MKB (ingenieursbureau) waarin ca. 10 personen werkzaam zijn die zich bezig houden met ontwerp, programmeren, advies en consultancy. Er is geen publieksbalie en geen sprake van detailhandel. Incidenteel zijn er bezoekers. De thans leegstaande stal zal worden verbouwd ten behoeve van deze kantoorfunctie. De beschikbare inpandige ruimte is voldoende om hierbinnen een kantoor van maximaal 250 m² te vestigen. Binnen het volume van het huidige stalgedeelte wordt een kantoorfunctie aangebracht van de begane grond tot aan het dak, bestaande uit twee dan wel drie verdiepingen. Dit is meer dan het oppervlak van 60 m² die doorgaans wordt gehanteerd voor aan huis gebonden bedrijven. Er is geen sprake van dat het bestaande volume wordt uitgebreid voor deze kantoorfunctie. Realisatie van een kantoor op deze plaats zal niet leiden tot een toename van de parkeerdruk op de Graafdijk-West; alle benodigde parkeerplaatsen kunnen namelijk op eigen terrein aangelegd worden (zie §3.2).

Door dit initiatief krijgt de monumentale boerderij opnieuw een functie en daarmee is het onderhoud en behoud van de boerderij voor de nabije toekomst verzekerd. De huidige positie en maatvoeringen (zoals goot- en bouwhoogte) van de boerderij zelf zullen ongewijzigd blijven, zoals ook de cultuurhistorische karakteristieken van de boerderij. Hierdoor worden de cultuurhistorische, (historische-) stedenbouwkundige en (historisch-) architectonische waarden van de boerderij, het lint en het landschap behouden.

Tevens zal de schuur *c* zonder cultuurhistorische waarde, achter op het erf, gesloopt worden. De rietgedekte schuur *b* verkeert in matige staat en zal worden herbouwd met behoud van de huidige hoofdvorm en uitstraling.

Middels het plan wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming met een specifieke vorm van wonen. Hierdoor wordt eventuele nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf uitgesloten, wat in het kader van bedrijven- en milieuzonering voorziet in een verbeterde situatie. Ook wordt de bouw van een stal of een andersoortig gebouw op perceel 498 uitgesloten. Door perceel 724 te voorzien van een woonbestemming wordt het huidige gebruik positief bestemd en is het in overeenstemming met de overige bebouwing in de lintbebouwing langs de Graafdijk-West. De woonbestemming zal het gehele perceel beslaan. Het onderhavige plan betreft hiermee uitsluitend een juridisch-planologische wijziging. Nabijgelegen bestemmingen en functies onder vinden geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden.

3.1.1 Inconsequenties

Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden als opgenomen in artikel 3.8.4 uit de regels van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” inclusief ‘Buitengebied Graafstroom 3^e herziening”. Uitzondering is 3.8.4.c; de sloop van de schuur zonder cultuurhistorische waarde en de plaatsing van enkele bijgebouwen zijn strikt genomen wijzigingen in de situering van de bebouwing. Deze voorwaarde is strijdig met 3.8.4.e. Het terugbrengen van het bebouwde oppervlak is per definitie een wijziging in de situering van de bebouwing. Aangezien de voorwaarden tegenstrijdig zijn en 3.8.4.e beter aansluit op het beleid van provincie Zuid-Holland, die het saneren van agrarische bijgebouwen zonder cultuurhistorische waarde stimuleert, is gekozen om voorwaarde 3.8.4.e zwaarder te laten wegen in de planvorming dan 3.8.4.c.

Indien de gemeente toestemming verleent voor het wijzigen van de bestemming van 'agrarisch met waarden' naar 'wonen', hebben de woningen recht op bijgebouwen. Deze bijgebouwen mogen maximaal 75 m² groot zijn, in combinatie met de oppervlakte bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Het terugdringen van het bebouwde oppervlakte betreft de sloop van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Hier is de zogenaamde sloopbonus van toepassing. Volgens het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom” inclusief ‘Buitengebied Graafstroom 3^e herziening”, waar het onderhavige plan op aansluit, is het in het geval van het saneren van voormalige bedrijfsgebouwen een bebouwd oppervlak van 50 m² vermeerderd met 20% van het meerdere, met een maximum van 100 m², toegestaan. Het bijgebouw dat de te slopen schuur komt te vervangen zal conform de sloopbonus gebouwd worden op het terrein bij de woning Graafdijk-West 4.

3.1.2 Beoordeling principeverzoek

Een voorloper van het principeverzoek is op 26 november 2019 positief beoordeeld door de Monumentencommissie Molenlanden. De commissie was 'verrast door het goed uitgewerkte plan'. Het advies is opgenomen in de bijlage.

De gemeente Molenlanden is op 08-09-2020 akkoord gegaan met een vernieuwde versie van het principeverzoek.

3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Graafdijk-West 3 en 4 te Molenaarsgraaf wordt in de bestaande situatie ontsloten middels een dubbele oprit op de Graafdijk-West ten oosten van de boerderij en een lange inrit ten westen van de boerderij. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Ten behoeve van de nieuwe woning Graafdijk-West 2 wordt een nieuwe ontsluiting voorzien. Aangezien deze ontsluiting binnen een 'vrijwaringszone - dijk' is gelegen, zal hiervoor een vergunning bij Waterschap Rivierenland worden aangevraagd.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 *Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie*. Uitgaande van het type ‘koop, vrijstaand’ liggend in een ‘niet stedelijk gebied’ in de ‘(rest) bebouwde kom’ wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning en 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor ten behoeve van het kantoor zonder baliefunctie. In combinatie met de verkeersgeneratie, die het grootst is op werkdagen in de middag, resulteert het plan in een benodigde parkeerbehoefte van 9,68 parkeerplaatsen voor de woningen en het kantoor. Voor de rekenkundige onderbouwing, zie de tabel op de volgende pagina.

Aangezien het onderhavige plan een functiewijziging met een uitbreiding in bestaand gebied betreft, kan het aantal aantoonbaar toewijsbare parkeerplaatsen van de oude functie in mindering worden gebracht op de nieuwe parkeerplaatsopgave.

Het aantal toewijsbare parkeerplaatsen is gebaseerd op de parkeerplaatsverplichting ten tijde van de realisatie/oprichting van de bestaande bestemming. De bestaande bestemming is 'agrarisch met waarden'. Aangezien er sinds de middeleeuwen agrarische activiteiten plaatsvinden binnen het plangebied, kan het aantal toewijsbare parkeerplaatsen nooit een relevant criterium zijn. In plaats daarvan is gekeken naar het berekend aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, binnen de huidige situatie. De huidige parkeervoorzieningen betreffen een dubbele garage met dubbele oprit en een enkele oprit zonder garage. In de huidige situatie voorziet het plangebied in 4,4 berekende parkeerplaatsen.

Als de parkeerbehoefte in mindering wordt gebracht met de berekende parkeerplaatsen, en de som naar boven wordt afgerond, blijkt dat er 6 benodigde parkeerplaatsen zijn. De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein (zie afbeelding 5). Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. De parkeerplaatsen zullen landschappelijk worden ingepast. Bij de inpassing van de parkeerplaatsen zullen de zichtlijnen intact blijven.

	Kencijfer	Aantal	Werkdag ochtend	Product	Werkdag middag	Product	Werkdag avond	Product
Woningen vrijstaand bewoners	2	3	50%	3	50%	3	90%	5,4
Woningen vrijstaand bezoekers	0,3	3	10%	0,09	20%	0,18	80%	0,72
Kantoor	2,6	2,5	100%	6,5	100%	6,5	5%	0,325
Som				9,59		9,68		6,445
Berekend aantal parkeerplaatsen				4,4		4,4		
Vershil				N.v.t.		5,28		N.v.t.
Afgerond naar boven						6		

Tabel 2: parkeerkencijfers en verkeersgeneratie: deel I.

	Product	Werkdag nacht	Product	Zaterdagmiddag	Product	Zaterdagavond	Product	Zondagmiddag	Product
Koopavond									
80%	4,8	100%	6	60%	3,6	80%	4,8	70%	4,2
70%	0,63	0%	0	60%	0,54	100%	0,9	70%	0,63
5%	0,325	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
	5,755		6		4,14		5,7		5,03
	4,4		4,4		4,4		4,4		4,4
	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.

Tabel 2: parkeerkencijfers en verkeersgeneratie: deel II.

3.3 Landschappelijke inrichting

De nieuw te realiseren woningen, bijgebouwen en parkeerplaatsen zullen landschappelijk ingepast worden. Voor de landschappelijke inpassing is het *Molenwaards kookboek* (blz. 23 – 24) het belangrijkste inspiratiedocument. De landschappelijke inpassing zal de traditionele erfindeling volgen en gebruik maken van inheemse soorten. De aanwezige landschappelijke waarden en structuren blijven intact. Ook blijven de zichtlijnen naar de achterliggende polder behouden (zie afbeelding 6). Met het saneren van het bouwvlak op perceel 498 worden de doorzichten naar de polder en de weidsheid van het landschap ook op de lange termijn gewaarborgd.

4 BELEIDSKADERS

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil hij 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. De SVIR is opgesteld aan de hand van deze filosofie.

In de SVIR 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 structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het onderhavige plan bevat een Rijksmonument. Dit pand is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid met cultuurhistorische waarden.

Middels deze status worden de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden, (historische) monumentwaarden en (historisch)architectonische waarden behouden dan wel hersteld.

Het plan voorziet in het verbouwen en deels restaureren van de monumentale, cultuurhistorisch karakteristieke boerderij, waarbij de cultuurhistorische waarden gehandhaafd blijven. Hierdoor voorziet het plan in het behouden dan wel herstellen van de eerdergenoemde waarden. Ter bescherming van deze waarden zal in het nieuwe bestemmingsplan de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' worden overgenomen uit het moederplan.

4.1.2 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 het Barro. 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 de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam, Werelderfgoed en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval dat in het ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande 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’. De vraag is: ‘Wanneer is sprake van een ‘stedelijke ontwikkeling’?’.

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

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (Afdeling Bestuursrecht Raad van State (ABRvS) 14 januari 2014, European Case Law Identifier (ECLI):NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).

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

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een functiewijziging van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning met een kantoor aan huis, de bouw van een nieuwe woning, de herbouw van een schuur en de sloop van een schuur. Er wordt één wooneenheid toegevoegd en één bouwvlak gesaneerd. Het onderhavige plan betreft volgens jurisprudentie geen nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’, waardoor toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk is en derhalve achterwege gelaten kan worden.

Cultuurhistorische waarden

Volgens het Bro is het in een bestemmingsplan verplicht om in de toelichting van het bestemmingsplan een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden (gebouwd erfgoed, archeologie en cultuurlandschap). Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Dit betekent dat een analyse gemaakt moet worden van de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Daaraan moeten conclusies verbonden worden die in een bestemmingsplan verankerd worden.

In het plangebied zijn volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland de volgende cultuurhistorische waarden aanwezig:

Monumentale waarden:

- De boerderij is een rijksmonument.
- De boerderij heeft de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Archeologische waarden:

- Het noorden van het plangebied is gelegen binnen de middeleeuwse dorpskern van Molenaarsgraaf. Hier is een hoge archeologische verwachtingswaarde.
- Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat de boerderij is gelegen op een woonheuvel en dat betekent dat deze bewoningsplek teruggaat tot op de eerste boerderijen uit de tijd van de ontginning van de Alblasserwaard. Op de plaats is sprake van ononderbroken bewoning sinds de late middeleeuwen. In de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland is dit niet weergegeven. Aangezien de nieuw te bouwen woning (nr. 2) verhoogd gebouwd zal worden, is archeologisch onderzoek op deze locatie niet noodzakelijk. Dit geldt ook voor de woning die op de plaats komt van de rietgedekte schuur; hier is de bodem recentelijk verstoord zodat hier geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. Bij toekomstige bodemingrepen op het terrein zal vervolgonderzoek in de vorm van kruisraaiboringen noodzakelijk zijn.
- Het grootste gedeelte van het plangebied, met uitzondering van de zuidwesthoek van perceel 498, is gelegen binnen een archeologisch waardevolle zone.
- De formatie van Echteld is drie tot vijf meter en dieper onder het maaiveld gelegen. Hier is een hoge archeologische verwachtingswaarde.
- Het noorden van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', het midden en oosten de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en het zuidwesten de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 8'.

Landschappelijke waarden:

- Het perceel grenst in het noorden aan de Graafdijk-West, de noordelijke grens van de polder Molenaarsgraaf. De dijk is gaaf en van hoge waarde.
- De bebouwing langs de Graafdijk-West vormt een polderlint van zeer hoge waarde.
- Ten noorden van de dijk ligt de Graafstroom, een hoofdwetering van zeer hoge waarde.
- Het gehele perceel is gelegen binnen de polder Molenaarsgraaf, een veenontginning van redelijk hoge waarde.
- Het perceel ten zuiden van het plangebied is van zeer hoge waarde vanwege de ruimtelijke relatie tussen het dorp Molenaarsgraaf en het omringende landschap.

Stedebouwkundige waarden:

- De bebouwing langs de Graafdijk-West vormt een polderlint van zeer hoge waarde.
- Het oosten van het plangebied valt gedeeltelijk binnen de molenbiotoop van de Kerkmolen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Omgevingsvisie geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Het centrale doel van de Omgevingsvisie is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder omgevingskwaliteit wordt het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen verstaan. Deze kwaliteiten zijn in kaart gebracht in de Kwaliteitskaart.

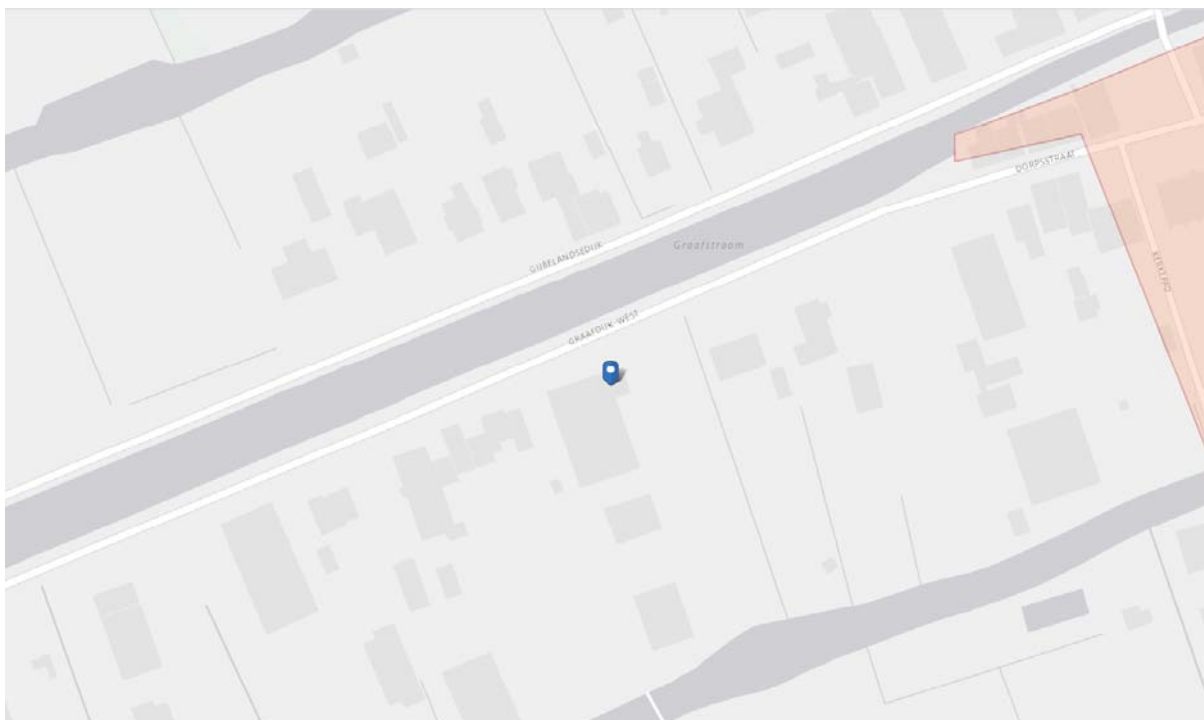
Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. De volgende kwaliteiten zijn in het plangebied aanwezig:

Kaartlaag	Kwaliteit	Richtpunt
Laag van de ondergrond	Rivierdeltacomplex; rivierklei en veen	Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.
Laag van de cultuur- en natuurlandschappen	Linten; dijklint	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.
Laag van de cultuur- en natuurlandschappen	Veenlandschap; veen(weide)landschap	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.
Laag van de stedelijke occupatie	Bouwwerken voor energieopwekking	Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energieopwekking zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving.
Laag van de stedelijke occupatie	Stads- en dorpsranden; dorpsrand	Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energieopwekking zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving.
Laag van de beleving	Geen kwaliteiten binnen deze laag in het plangebied	N.v.t.

Tabel 3: kwaliteiten volgens de kwaliteitskaart

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen het Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten het BSD. Het onderhavig plan betreft vanuit de jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame ontwikkeling' is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk (paragraaf 6.1.3).



Afbeelding 7: Uitsnede kaart Bestaand stads- en dorpsgebied. Het BSD is het rood gekleurde gebied rechts.

Het plangebied is gelegen buiten het BSD (zie afbeelding 7), maar binnen de contouren van de 'bebouwde ruimte'. Binnen het gebied 'bebouwde ruimte' (systeem van kernen en linten) streeft de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten van deze ruimte voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie.

Het onderhavige plan zorgt, aangezien het plan het behoud van de rijksmonumentale boerderij waarborgt, voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig beïnvloed. Het onderhavige plan sluit hierdoor aan bij de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie en voldoet daarmee aan op de richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'rivierdeltacomplex', 'veenweidelandschap', 'linten' en 'dorpsrand'. 'Bouwwerken voor energieopwekking' zijn voor het onderhavige plan niet van toepassing. Voor de inrichting van het plangebied is door een landschapsarchitect een landschappelijk beplantingsplan opgesteld.

4.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard en Vijfheerenlanden

Als uitwerking van de kwaliteitskaart zijn in het buitengebied van Zuid-Holland voor zeventien gebieden een gebiedsprofiel opgesteld. Voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is tevens een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van de karakteristieken, de ontwikkelingen, de kwaliteiten en de ambities in het gebied. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om kwaliteit van de plannen en ontwikkelingen te stimuleren.

De acht belangrijkste ambities waar het gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden op richt zijn:

1. Het veiligstellen van de oost-west oriëntatie van de open ruimte in de Alblasserwaard.
2. Het veiligstellen en waar mogelijk versterken van het lommerrijke karakter van de Vijfheerenlanden als contrast met de Alblasserwaard.
3. Het behoud van de kamerstructuur, door het herkenbaar houden van de middeleeuwse polderkaden en de linten.

4. Het herkenbaar houden en versterken van de differentiatie tussen en binnen de linten.
5. Het herkenbaar houden en versterken van het hoofdwatersysteem.
6. Het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden bij het bouwen aan de dorpskernen.
7. Het bij de stedenband middels aantrekkelijke routes naar het landelijk gebied kwalitatief versterken van de stad-landrelaties.
8. Het behouden en versterken van het contact met de rivier in de stedenband, met name bij herstructureringen en dijkverbeteringen.

Het onderhavige plan en bijbehorende landschappelijk beplantingsplan sluiten aan bij de bovenstaande ambities van het gebiedsprofiel.

4.2.3 Omgevingsverordening

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

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

Gezien het plan kleinschalig is en geen wijzigingen op structuurniveau voorziet, kan het plan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Bij de planvorming is rekening gehouden met de richtpunten uit de kwaliteitskaart.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en bepaalt de beleidskeuzes 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.

Middels het onderhavige plan wordt langdurige leegstand en daarmee verpaupering van een rijksmonumentale boerderij voorkomen. De nieuwe woning wordt op een passende wijze vormgegeven (ondergeschikt aan de boerderij) en landschappelijk ingepast. Zo ontstaat een economisch toekomstbestendige situatie. Het plangebied wordt verder landschappelijk ingericht middels streekeigen erfbeplanting. Het onderhavige plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is derhalve in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied een dynamische stedelijke zone. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld.

Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

Molenaarsgraaf is een woondorp (kleine kern met beperkte voorzieningen). Het meest voorkomende *mentalitymilieu* is ‘Traditionele Burgerij’. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is het van belang kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat uit slechts één extra woning bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie.

Het plan is conform de afspraken afgestemd in de regio.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Op 29 maart 2011 heeft de voormalige gemeente Graafstroom de ‘Structuurvisie Graafstroom’ vastgesteld. Met de structuurvisie wilde de gemeente een 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 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 de woningbouwtaakstelling voor de komende jaren. Van een afname van de woningproductie is voorlopig geen sprake.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling bestaande uit de functiewijziging van een rijksmonumentale boerderij, de nieuwbouw van een ondergeschikte burgerwoning en de realisatie van een beroep aan huis; een MKB in de dienstensector. Middels het onderhavige plan kan het de rijksmonumentale pand bewoond en gebruikt blijven en is instandhouding verzekerd. Het onderhavige plan is passend in de dynamiek van het gemengde bebouwingslint langs de Graafdijk-West. In het bebouwingslint is de functie van meerdere boerderijen gewijzigd naar burgerwoningen. In de directe omgeving van het plangebied zijn tevens meerdere burgerwoningen gelegen. Middels het onderhavige plan blijft het karakteristieke lint behouden en is daarmee in overeenstemming met de ‘Structuurvisie Graafstroom’.

Een eerdere versie van het principeverzoek is d.d. 26 november 2019 beoordeeld en akkoord bevonden door de Monumentencommissie van de gemeente Molenlanden. Het advies is toegevoegd als bijlage. De meest recente versie van het principeverzoek is op 08-09-2020 akkoord bevonden door het college van B & W van de gemeente Molenlanden.

4.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie 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 onderhavige plan betreft de toevoeging van een woning. Deze woning wordt gebouwd voor de huidige eigenaars van de boerderij (senioren) die levensloopbestendig, kleiner en comfortabel willen wonen. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente. Daarmee past het plan binnen de Toekomstvisie.

4.4.3 Meerjaren Perspectief Wonen

Het Meerjaren Perspectief Wonen van de gemeente (december 2013) 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 voorzieningen kernen ligt de nadruk op starters en doorstromers en daarnaast ook op senioren.

Het plan sluit aan bij het streven van de gemeente naar bevordering van de doorstroming op woningmarkt.

4.4.4 Molenwaards Kookboek

Om initiatiefnemers te inspireren om met kwalitatief goede ruimtelijke plannen te komen, bracht de voormalige gemeente Molenwaard (waar Molenaarsgraaf onderdeel van was) in 2016 het 'Molenwaards kookboek' uit. Dit kookboek is eerder een inspiratiedocument dan een toetsingskader. Toch is dit document zeer nuttig, omdat het duidelijk maakt wat de voormalige Molenwaard verstaat onder 'ruimtelijke kwaliteit' en omdat er bij de tien meest voorkomende situaties, waaronder vrijkomende agrarische bebouwing, concreet wordt beschreven waar rekening mee gehouden dient te worden. Het 'Molenwaards kookboek' geeft de volgende richtlijnen:

Landschappelijke patronen

- *Behoud poldersloten en eventueel aanwezige streekeigen landschapselementen.*
- *Behoud doorzichten naar het achterliggende landschap.*

Uitstraling

- *Behoud of herstel zoveel mogelijk het karakter van de oorspronkelijke boerderij, bijgebouwen en erf, zonder hierin door te slaan. Voorkom dat boerderij en erf authentieker worden dan dat ze ooit zijn geweest.*
- *Ontwikkel boerderij en erf tot een sterk samenhangend geheel.*
- *Behoud de kenmerkende hiërarchie tussen voorhuis, achterhuis, schuur, stallen en bijgebouwen.*
- *Behoud het onderscheid tussen een representatief voorerf en een meer landelijk / functioneel achtererf.*

Inpassingsmaatregelen

- *Behoud de samenhang van de boerderij en het erf.*
- *Wanneer binnen de boerderij verschillende wooneenheden worden ontwikkeld moet de boerderij zich als een ongedeelde eenheid laten lezen, en niet als een verzameling van wooneenheden. Dat betekent onder meer dat de boerderij in beeld over slechts één hoofdentree / voordeur kan beschikken.*
- *Wanneer het erf voldoende ruimte biedt en dit vanuit de financiële haalbaarheid noodzakelijk is dan kunnen de mogelijkheden van het ontwikkelen van extra bebouwing worden onderzocht. Deze toegevoegde bebouwing toont zich dan als een ondergeschikt bouwvolume, als ware het een aan de boerderij ondergeschikt bijgebouw. Dit uit zich in omvang, architectonische uitwerking en materiaalgebruik. De historische boerderij is het pronkstuk van het ensemble, rijker gedetailleerd, met een hoogwaardig materiaalgebruik. De overige bebouwing is daaraan ondergeschikt en kent een meer utilitaire uitstraling. De nieuwe bebouwing laat zich lezen als een van oudsher aanwezig utilitair bijgebouw.*
- *Behoud het samenhangende en ongedeelde karakter van het erf en voorkom dat deze zich laat lezen als een reeks van tuintjes. Dat betekent dat er geen ruimte is voor afscheidingen / schuttingen binnen het eigen erf.*
- *Behoud en versterk streekeigen erfinrichting en erfbeplanting, representatieve beplanting op het voorerf en landschappelijke beplanting op zij- en achtererf.*
- *Pas het parkeren op een vanzelfsprekende manier in de boerderij of op het erf in. Inpandig in de boerderij zelf, of in een eigen gebouw op het erf, als ware het een eigentijdse wagenschuur, of slim opgenomen in het tuinontwerp (parkeren in de bongerd, parkeren als onderdeel van een bagentuin).*

Het plan voorziet in het verbouwen van de boerderij en in het ontwerp is rekening gehouden met de hierboven genoemde richtlijnen uit het 'Molenwaards kookboek'.

Het plan voldoet aan de opgestelde criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 van de gemeente Molenlanden.

4.4.5 Bestemmingsplan 'Gemeente Graafstroom; Buitengebied'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Gemeente Graafstroom; Buitengebied', dat op 21 februari 2011 is vastgesteld (onherroepelijk 19 mei 2011). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Agrarisch met waarden;
- Wonen;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering';
- Dubbelbestemming 'waarde – archeologie';
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- Functieaanduiding 'archeologische waarden';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m'.

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Gemeente Graafstroom; Buitengebied'. De woning betreft een agrarische bedrijfswoning en conform het vigerend bestemmingsplan mag een bedrijfswoning uitsluitend worden bewoond wanneer het in relatie staat tot een agrarisch bedrijf. De te bouwen woning en de rijksmonumentale boerderij staan niet (meer) in relatie met een agrarisch bedrijf.

4.4.6 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

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

- De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 8' in de plaats zijn gekomen van dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

4.4.7 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 het plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en het opnemen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Perceel MLD00-D-724 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren. Tevens is het juridisch-planologisch niet toegestaan om de boerderij als burgerwoning te bewonen.

Perceel MLD00-D-740 heeft wel een woonbestemming, maar op dit perceel is geen bouwvlak ingetekend. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het ontwikkelingspotentieel van perceel MLD00-D-740 beperkt.

Op perceel MLD00-D-498 is een bouwvlak ingetekend. Dit bouwvlak wordt in het nieuwe bestemmingsplan gesaneerd.

4.4.8 Woonvisie 2020-2024

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020 - 2024 vastgesteld. Relevant voor het plan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw. Op het vlak van woningbouw luidt de visie als volgt:

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnelt de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Het plan voldoet aan de uitgangspunten in de Woonvisie 2020-2024. Door het toevoegen van een woning in het plangebied wordt bijgedragen aan de bouwopgave van de gemeente Molenlanden. De voorgenomen ontwikkeling zorgt er voor dat de initiatiefnemer, die in Molenaarsgraaf woont en daar een eigen bedrijf heeft, met zijn gezin en bedrijf binnen Molenaarsgraaf kan doorstromen en voorkomen wordt dat hij naar een andere kern of gemeente moet uitwijken. Verder wordt binnen het plangebied een levensloopbestendige seniorenwoning gerealiseerd. Hoewel de woning gezien de eisen uit het beeldkwaliteitplan en de verkoopbaarheid van de woning een zeldzaam zal krijgen is het een nultredenwoning; voor het gebruik had één bouwlaag volstaan. Tot slot wordt door middel van herbestemming van de rijksmonumentale boerderij leegstand voorkomen.

4.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.
- Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- De woning wordt regionaal gemeld. De woning wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Graafstroom" inclusief 'Buitengebied Graafstroom 3' herziening".

5 ONDERZOEKEN

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn in bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting opgenomen om vast te stellen of sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling.

Onderzoek

Aan de hand van de voornoemde functiewijziging van een voormalig agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning op het perceel Graafdijk West 3 en 4 te Molenaarsgraaf in de gemeente Molenlanden zal de vraag beantwoord moeten worden of een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Voor de beantwoording van deze vraag is allereerst het bepaalde in het Besluit milieueffectrapportage van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de Europese m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of al dan niet sprake is van significante milieugevolgen. Wanneer deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat geen directe m.e.r.-plicht vanuit de Wet milieubeheer en vanuit het Besluit milieueffectrapportage geldt op grond van bijlage C. De activiteit/bouw welke middels het onderhavige wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt valt binnen de in de bijlage D bij het Besluit milieu- effectrapportage (bijlage D11.2). Het onderhavige plan voorziet enkel in een bestemmingswijziging van een agrarische naar een woonbestemming, de sloop van een bijgebouw en herbouw van een ander bijgebouw. Hiermee kan de activiteit niet worden geschaard onder een stedelijke ontwikkeling, waardoor het onderhavige plan niet in de eerste kolom van bijlage D (of C) onder te verdelen is. Toetsing aan de grenswaarden in de tweede kolom is hiermee niet toepasbaar. Als toetsing toepasbaar zou zijn, zou overigens blijken dat het onderhavige plan een te klein oppervlakte bestrijkt om voor een beoordelingsbesluit in aanmerking te komen. Het nemen van een m.e.r.-beoordelingsbesluit is hiermee niet noodzakelijk.

In zijn arrest van 15 oktober 2009, Commissie tegen Nederland, C-255/08 heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie bepaald dat een toets aan de drempelwaarden ten aanzien van de m.e.r.-beoordelingsplicht als bedoeld in bijlage D bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 alleen niet voldoende is. Volgens het Hof dient voorts gekeken te worden naar andere factoren als bedoeld in bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. Deze kunnen aanleiding geven tot een beoordeling en het op basis daarvan eventueel opstellen van een milieueffectrapportage. Enkele factoren die in bijlage III worden genoemd zijn de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor onder meer Natura2000-gebieden, en de orde van grootte van het effect van het plan.

Kenmerken van het plan

Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de agrarische woning op perceel D-724 te Molenaarsgraaf in de gemeente Molenlanden te bewonen als burgerwoning. Ook zal een extra woning worden toegevoegd. Er vinden in de nieuwe situatie op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats en de verkeersbewegingen zullen amper toenemen. De planologisch mogelijke bedrijfsactiviteiten van een agrarisch bedrijf en bijbehorende verkeersbewegingen zullen zelfs worden weggenomen. Op basis hiervan is het opstellen van een milieueffectrapportage niet aan de orde.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2,1 kilometer in zuidelijke richting ligt het Natuurnetwerk Nederland. De minimale afstand tot een Natura2000-gebied, de Donkse Laagten in het noorden, bedraagt eveneens 2,1 kilometer. Op ruim 500 meter afstand van het plangebied, zowel in het noorden als in het zuiden, zijn belangrijke weidevogelgebieden gelegen.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, de ruime afstand tot omliggende beschermde natuurgebieden, er geen productiewerkzaamheden plaatsvinden, de verkeersbewegingen niet of nauwelijks toenemen et cetera, kan – met inachtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling – redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan het onderhavige plan en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten. De diverse milieuaspecten komen in de volgende paragrafen aan bod.

5.2 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/u-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/u wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB.

Het plangebied ligt binnen de invloedsfeer van enkele wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein en deze factoren kunnen dus buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een woning en de realisering van een kantoor aan huis. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een geluidsgevoelig gebouw. Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van enkele bedrijven, die niet op een gezoneerd industrieterrein zijn gelegen. Hierdoor geldt het wettelijk kader van de Wgh voor regu-

lering van industrieterreinen niet. Wel zijn de volgende factoren van belang in de ruimtelijke onderbouwing.

- Een aanvaardbaar akoestisch klimaat bij de nieuwe geluidsgevoelige bestemming.
- De planologische rechten (akoestische mogelijkheden) van het bestemmingsplan voor het perceel waarop het bestaande bedrijf is gevestigd. Worden deze niet onredelijk ingeperkt?
- De "akoestische milieubelangen" van het bestaande bedrijf in de milieuvergunning of op basis van het Activiteitenbesluit.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bestaande bedrijven gevestigd:

Adres	Functie	Richtafstand mbt geluid	Werkelijke afstand
Graafdijk-West 8	Niet meer actief: geen KvK inschrijving	N.v.t.	23 m.
Gijbelandsedijk 38	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10 m.	87 m.
Dorpsstraat 42	Reparatie tbv particulieren	10 m.	50 m.

Tabel 4: bedrijven in de directe omgeving 1

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het plangebied een aanvaardbaar akoestisch klimaat kent. De planologische rechten van deze percelen worden door de woonfunctie niet beperkt, ook omdat er dichterbij de genoemde bedrijven al woningen staan. Aangezien het plangebied ruimschoots verder dan bovengenoemde bedrijven is gelegen, worden de akoestische milieubelangen van deze bedrijven niet geschaad.

Daarnaast betreft de Graafdijk-West binnen de bebouwde kom een 30 km/u-weg. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï te worden verricht voor 30 km/u wegen. Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woonklimaat en dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is.

Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Blk 2005 is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien 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 ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Grenswaarden

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Luchtkwaliteit ter plaatse

Stof	Toetsing van	Concentratie	Jaar
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	< 35 µg/m ³	2020
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	< 35 µg/m ³	2020
	24-uurgemiddelde concentratie	< 35 dagen	2020
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	< 20 µg/m ³	2020

Tabel 5: luchtkwaliteit en grenswaarden. Bron: nsl-monitoring.nl/viewer (geraadpleegd op 17-12-2020).

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit NIBM vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan 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.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek 'Milieuzonering nieuwe stijl' (editie 2019). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen bedrijventerrein en andere werkgebieden en op gemengde gebieden met wonen (functiemenging). De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

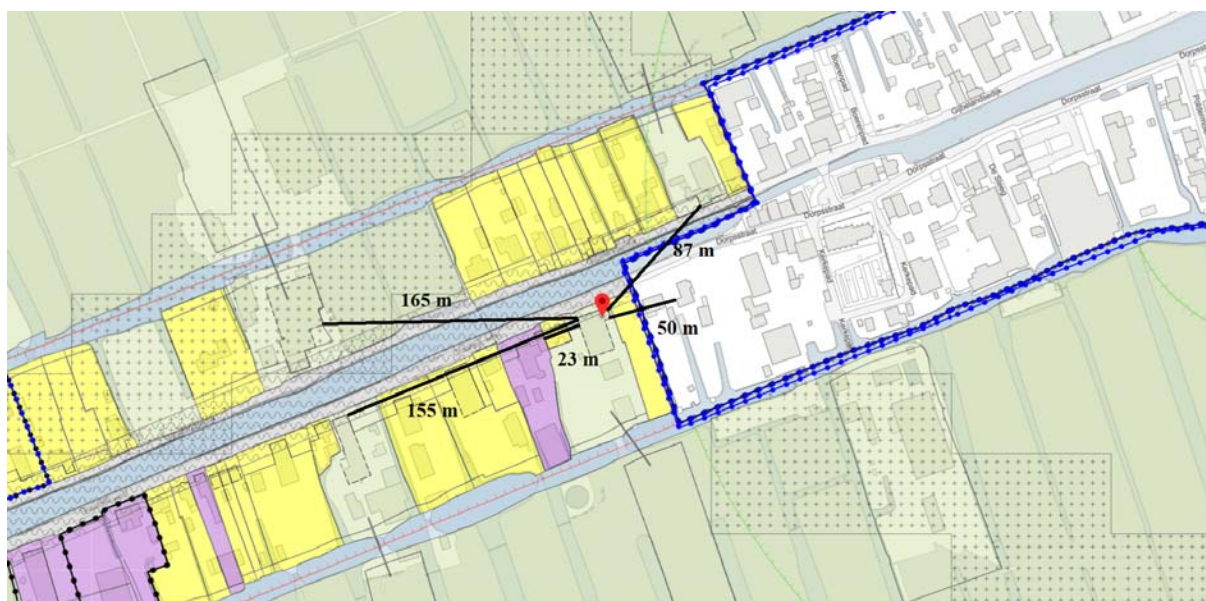
Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek 'Milieuzonering nieuwe stijl' (editie 2019).

In de directe omgeving van het plangebied (zie afbeelding 9) zijn de volgende bestaande bedrijven gevestigd:

Adres	Functie	Richtafstanden	Werkelijke afstand
Graafdijk-West 8	Niet meer actief: geen KvK inschrijving	N.v.t.	23 m.
Gijbelandsedijk 38	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10 m.	87 m.
Dorpsstraat 42	Reparatie tbv particulieren	10 m.	50 m.
Graafdijk-West 13	Plantsoendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. $\leq 500 \text{ m}^2$	30 m.	155 m.
Gijbelandsedijk 28	Fokken en houden van rundvee	100 m.	165 m.

Tabel 6: bedrijven in de directe omgeving 2



Afbeelding 8: Afstanden bedrijven t.o.v. plangebied

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

5.5 Bodem

Beleidskader

Het beleid is opgesteld om ervoor te zorgen 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

Voor de functiewijziging van een agrarische woning naar een burgerwoning, de herbouw van een bijgebouw en de sloop van een ander bijgebouw en de nieuwbouw van een burgerwoning dient de kwaliteit van de bodem onderzocht te worden voor het toekomstige gebruik.

Aan IDDS Bouw B.V. is gevraagd om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- *In de grond zijn zintuiglijk plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (baksteen, metselpuin, hout, glas, aardewerk, koolas en bot) waargenomen.*
- *In de bovengrond ter plaatse van boring 03 is plaatselijk asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de rapportage van het verkennend asbestonderzoek, uitgevoerd door IDDS (kenmerk 1905M619/JHA/rap2).*
- *De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB, minerale olie en OCB's (diverse bestrijdingsmiddelen).*
- *De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie.*
- *Het grondwater is licht verontreinigd met barium.*
- *De gemeten gehalten PFAS (PFOS / PFOA) zijn lager dan de maximaal toegestane concentratie. Indien de grond wordt hergebruikt kan, waar het betreft PFOA, hergebruik plaatsvinden in zones met een vergelijkbare of hogere concentratie PFOA als de toe te passen grond.*

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarden dient de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie te worden gehandhaafd.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Aanbevelingen

Wij adviseren om de onderzoeksresultaten voor te leggen aan het bevoegd gezag, zijnde Gemeente Molenlanden, om na te gaan of zij kunnen instemmen met de onderzoeksresultaten en bovengenoemde conclusies ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt verwacht dat de vrijkomende grond alleen kan worden toegepast binnen de pluimzone, zijnde Zone B.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen, mits de aanbevelingen van IDDS Bouw B.V. worden nagevolgd.

5.6 Asbest

Beleidskader

Ieder jaar overlijden er ongeveer duizend mensen aan de gevolgen van het inademen van asbest. Het inademen van asbest kan onder meer longkanker veroorzaken. De Rijksoverheid heeft de ambitie om er voor te zorgen dat er vanaf 2040 geen nieuwe asbestslachtoffers bijkomen. Hier-voor diende de regering een wetsvoorstel in om asbestdaken, die de meeste asbestslachtoffers maken, vanaf 2024 te verbieden. Dit voorstel kwam niet door de Eerste Kamer heen.

Hoewel asbestdaken dus niet verboden zijn, acht de regering hun aanwezigheid als zeer onwenselijk. Om eigenaren van asbestdaken te stimuleren om hun asbestdak te saneren, is er tussen 2020 en 2028 een fonds met leningen voor mensen die van hun asbestdak afwillen. Provincie Zuid-Holland kent een subsidieregeling met de naam *Asbest eraf, zonnepanelen erop*. Zoals de naam al

suggereert is deze regeling bedoeld voor bezitters van asbestdaken die het asbest willen laten saneren (door een professioneel bedrijf) en hiervoor in de plaats zonnepanelen laten plaatsen. Op het moment van schrijven (05-03-2021) is het plafond van deze subsidieregeling bereikt, wat geeft dat deze regeling maximaal wordt toegepast.

Onderzoek

Aan IDDS Bouw B.V. is gevraagd om een asbestinventarisatie uit te voeren. De aanbevelingen uit dit onderzoek luiden:

Deze rapportage wordt zodanig als geschikt aangemerkt voor het voorgenomen doel en beoogde gebruik. Indien het doel en beoogde gebruik wijzigt, dient de geschiktheid van deze rapportage opnieuw beoordeeld te worden.

Indien asbesthoudend materiaal verwijderd gaat worden, dient de eigenaar van het bouwwerk een sloopmelding te doen of een vergunning aan te vragen bij de gemeente waarbij een kopie van deze rapportage wordt bijgesloten.

De eigenaar is wettelijk verplicht de sanering van asbestbronnen, die vallen in risicoklasse 2 en 2A op te dragen aan een bedrijf, dat in het bezit is van het Procescertificaat Asbestverwijdering. Wij adviseren asbesthoudende materialen ingedeeld in risicoklasse 1 in geval van verwijdering, eveneens te laten saneren door een Procescertificaat Asbestverwijdering gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Na sanering van asbestbronnen die vallen in risicoklasse 2 en 2A, is het wettelijk verplicht door een geaccrediteerd laboratorium een eindcontrole te laten uitvoeren om te bepalen of de gesaneerde locatie weer veilig te betreden is. Na verwijdering van asbesthoudende materialen die zijn ingedeeld in risicoklasse 1, is het wettelijk verplicht een inspectie uit te laten voeren waarbij wordt vastgesteld dat geen asbest meer waarneembaar is.

Indien er voor gekozen wordt geen asbestsanering te laten plaatsvinden, dienen gebruikers (in de ruimste zin van het woord) van het bouwwerk te worden geïnformeerd over de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen in het bouwwerk. Wij adviseren in dit geval een asbestbeheersplan te laten opstellen.

In een asbestbeheersplan worden maatregelen vermeld welke de gebouweigenaar dient te nemen om voor de toekomst zonder risico's het gebruik van dat het gebouw te waarborgen.

Tevens worden er eventuele gebruiksbeperkende maatregelen vermeld (zoals niet boren of bewerken) en informatie die bij de gebruikers bekend moet zijn, o.a. wat men moet doen als aan het asbesthoudend materiaal onbedoeld schade is ontstaan (noodplan).

Periodiek dient te worden gecontroleerd wat de staat van het asbesthoudende materiaal is, en of maatregelen nodig zijn. Asbesthoudend materiaal dat bij normaal gebruik van het gebouw onverhoopt beschadigd kan worden moet ten minste éénmaal per jaar worden gecontroleerd. Deze controle bestaat uit een visuele inspectie en indien nodig wordt aanvullend de lucht en/of het stof onderzocht. Aan de resultaten worden zonnodig acties gekoppeld (saneren of aanpassen van het asbestbeheersplan).

Let op: Bij asbesthoudende producten die niet met een bindmateriaal toegepast zijn, moet periodiek gecontroleerd worden op de verspreiding van asbesthoudend stof. De frequentie van dit onderzoek is afhankelijk van de ernst van de situatie, maar tenminste eenmaal per jaar.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft het saneren van asbest geen belemmeringen, mits de aanbevelingen van IDDS Bouw B.V. worden nagevolgd.

5.7 Archeologische en cultuurhistorische waarden

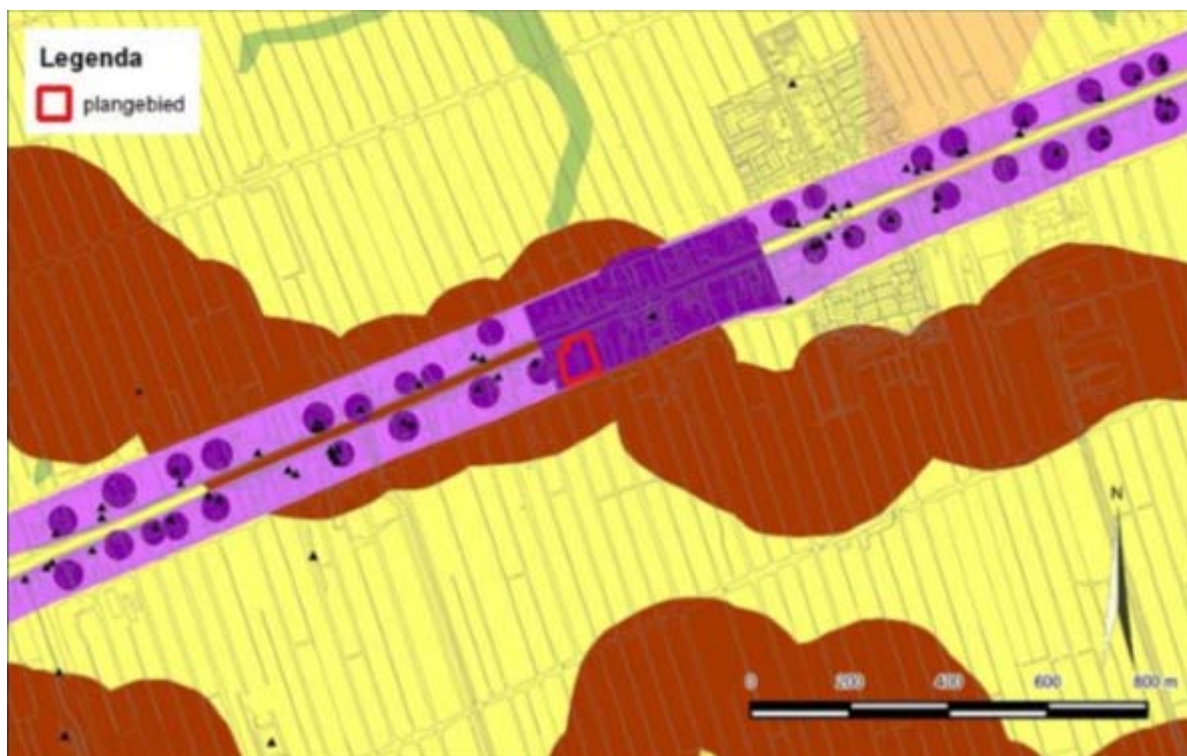
5.7.1 Archeologie

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. De Erfgoedwet maakt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC. De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument. Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodem verstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.



Afbeelding 9: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (zie afbeelding 9) is te zien dat het noorden van het plangebied is gelegen op gronden met een:

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

In het zuiden van het plangebied worden geen bodemversturende activiteiten uitgevoerd.

Voor onderhavige plan is door IDDS Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd (zie afbeelding 10). De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van de locatie?

Het met boringen onderzochte deel van het plangebied is gelegen op fluviale afzettingen. Er kan op basis van het huidige onderzoek niet worden vastgesteld welke landschappelijke eenheden in het plangebied aanwezig zijn. Bovenop deze afzettingen bevindt zich een historisch ophogingspakket.

Hoe is de bodemopbouw in het plangebied en in welke mate is deze nog als intact te beschouwen?

Binnen het met boringen onderzochte deel van het plangebied is een antropogene bodem aangetroffen, bestaande uit een historisch ophogingspakket. Dit pakket betreft een zwak tot matig humeuze kleigrond met een dikte die varieert van 0,7 tot 1,3 meter. Een dergelijke opbouw is kenmerkend voor een tuineerdgrond (Bakker / Schelling 1989).

Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied? En zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?

Er bevinden zich twee archeologisch relevante afzettingen in het plangebied. Het onderste niveau betreft de top van het onderste pakket (stroomgordel Langerak). Hoewel in dit pakket archeologische resten worden verwacht uit de Late Middeleeuwen, kunnen oudere resten op basis van de ouderdom van de stroomgordel niet worden uitgesloten. Dergelijke resten worden verwacht op een diepte variërend van 0,7 tot 1,3 m -mv (ca. -1,7 tot -2,0 m NAP). Het bovenste niveau betreft het bovenste pakket (het historisch ophogingspakket). In dit pakket worden archeologische resten verwacht uit de Nieuwe Tijd op een diepte die varieert van het maaiveld tot 1,3 m -mv (ca. -0,8 tot -2,0 m NAP).

Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het noordwestelijk deel van het plangebied gelegen is op een woonterp. De ondergrond van het totale plangebied (bureauonderzoek) bestaat uit veen dat mogelijk op de oude stroomgordel van de Langerak ligt. Omdat het plangebied op een woonterp binnen het historische bebouwingslint van Molenaarswaard ligt kunnen archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd. In het noordelijke deel van de zone waar het booronderzoek is uitgevoerd kunnen resten worden aangetroffen in een ophooglaag vanaf het maaiveld. Deze resten zouden kunnen bestaan uit huishoudelijk afval en mogelijk structuren met betrekking tot een boeren erf. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan eerdere bebouwingsfasen vanaf de 11e tot de 17e eeuw, afval- en beerputten en roedenbergen. Verder naar het zuiden toe neemt deze kans af, gezien het terrein in die richting afloopt. Het diepste archeologisch niveau in het plangebied is de top van de stroomgordel-afzettingen van de Langerak. Deze worden verwacht tussen -1,8 en -2,8 m NAP. Ten opzichte van het maaiveld in het plangebied (-0,5 t/m -1,3 m NAP) is dat een diepte variërend tussen 0,5 en 3,3 m. Van deze stroomgordel zijn alleen resten uit de Late Middeleeuwen bekend, hoewel oudere resten op basis van de ouderdom van de stroomgordel niet kunnen worden uitgesloten. In het uiterste zuiden van het plangebied is de stroomgordel waarschijnlijk niet aanwezig en zal vermoedelijk sprake zijn van veen op komafzettingen. Deze afzettingen hebben een lage archeologische verwachting. Hoewel het veldonderzoek bevestigt dat er in het noordoostelijk deel van het plangebied fluviale afzettingen en een ophogingspakket aanwezig is, is er geen veen aangetroffen. Op basis van het verkennend booronderzoek is het onduidelijk of het historisch ophogingspakket onderdeel uitmaakte van de woon-

terp die op basis van het bureauonderzoek binnen het plangebied aanwezig is. In het uiterste zuiden van het plangebied (totale gebied) zijn geen boringen uitgevoerd. Hierdoor kan de verwachting uit het bureauonderzoek niet getest worden voor dit gebied: geen afzettingen behorende tot de stroomgordel, maar veeën op komafzettingen.

Hoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, kunnen er toch archeologische indicatoren worden aangetroffen. Indien deze worden aangetroffen, dan gelden tevens de volgende vragen: wat is de verticale en horizontale ligging van de aangetroffen indicatoren, wat is de datering en wat is de invloed van deze vondsten op de archeologische verwachting van het plangebied?

In de boringen zijn geen archeologische indicatoren waargenomen.

In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen bodemverstoringen?

Indien bodemverstoringen plaatsvinden zal het bovenste potentiële archeologisch niveau worden bedreigd aangezien eventuele resten vanaf het maaiveld kunnen voorkomen. Rekening houdend met een veiligheidsmarge van 0,2 meter zal het onderste potentiële archeologische niveau ook worden bedreigd als bodemverstoringen dieper reiken dan 0,5 m – mv/ -1,5 m NAP.

Aanbevelingen

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat er in het met boringen onderzochte deel van het plangebied twee potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn. Het onderste niveau betreft de top van de fluviale afzettingen en het bovenste niveau is het historisch ophogingspakket. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek adviseert IDDS Archeologie om vervolgonderzoek uit te laten voeren. Op basis van de bestaande archeologische verwachting en op basis van Prospectie op Maat: <http://pom.rce.rmatoolset.net/#/> zou een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek de beste manier zijn om na te gaan of er archeologische resten aanwezig zijn aan de top van de fluviale afzettingen en in het historisch ophogingspakket. Bovenstaand advies dient gecontroleerd en beoordeeld te worden door de bevoegde overheid, in dit geval de Gemeente Molenlanden. Deze zal vervolgens een besluit nemen inzake de te volgen procedure. IDDS Archeologie wil meegeven dat voordat dit besluit genomen is, er niet begonnen kan worden met bodemverstoringen of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoringen. Voor alle gravende onderzoeken, waaronder proefsleuven, dient voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een Programma van Eisen geschreven te worden. Dit Programma van Eisen moet goedgekeurd worden door de bevoegde overheid (de Gemeente Molenlanden) alvorens met het onderzoek kan worden begonnen. Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het onverwacht aantreffen dan wel het ongezien vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet gegarandeerd worden.

Terugkoppeling gemeente Molenlanden

Bovenstaand advies is tijdens de beoordeling van het ingediende principeverzoek door gemeente Molenlanden voorgelegd aan Hamaland advies. Zij vonden dat IDDS te makkelijk proefsleufboringen aanbeveelt en adviseren kruisraiboringen. In hun rapport schrijven zij het volgende:

Voorlopig besluit

Er is nog onvoldoende duidelijkheid of de aangetroffen ophoging daadwerkelijk een terpopphoging is, of dat het om een tuineerdgrond gaat, waarbij bijvoorbeeld slotenbagger is opgebracht. Ook de horizontale en verticale begrenzing van de terpopphoging zijn niet voldoende in kaart gebracht, alsmede de ouderdom van de ophogingslaag. Om te controleren of in het plangebied daadwerkelijk sprake is van een terpopphoging behorende bij een middeleeuwse woonterp, dienen aanvullend kruisraiboringen gezet te worden over een groter deel van het plangebied. Hierbij wordt van buiten naar binnen geboord.

De onderzoeksmethodiek dient als volgt te zijn:

- *De boringen worden dusdanig over de terp/terpzoel gezet dat op tenminste 3 punten de begrenzingen van de opduiking kan worden vastgesteld.*
- *Er dient gewerkt te worden met een gutsboor om de getandheid en/of gelaagdheid van antropogene lagen goed te bestuderen*
- *De boorkernen worden nat gezeefd over een metalen zeef om archeologische indicatoren te kunnen verzamelen. De indicatoren worden door een archeoloog of een materiaalspecialist geanalyseerd en gedateerd.*

Van de boorraai wordt een Noord-zuid profiel gemaakt en een Oost-westprofiel, waarin de terplagen (indien aanwezig) duidelijk worden weergegeven t.o.v. maaiveld en NAP.

Voorafgaand aan het aanvullend booronderzoek wordt een Plan van Aanpak opgesteld dat ter toetsing wordt aangeboden aan gemeente Molenlanden en diens archeologisch adviseur.

Dit advies is voorgelegd aan Ronald van Oosterbos van gemeente Molenlanden. Hij deelde de visie van Hamaland advies en raadt ook kruisraiboringen aan. Aangezien de nieuw te bouwen woning (nr. 2) opgehoogd ten opzichte van het maaiveld gebouw zal worden, zal hier nauwelijks gegraven hoeven te worden. Kruisraiboringen zijn hier niet noodzakelijk. Hierover is contact opgenomen met Sjoerd Raemaekers van de gemeente Molenlanden en Eric van der Kuijl van Hamaland advies. Zij zijn eveneens van mening dat kruisraiboringen niet nodig zijn als de nieuw te bouwen woning verhoogd aangelegd zal worden. Ook kan dan de archeologische dubbelbestemming komen te vervallen ter plaatse van de woning. Deze beslissing is door gemeente Molenlanden geformuleerd in een selectiebesluit (05-01-2021).

Onder de rietgedekte schuur zijn geen archeologische waarden meer aanwezig die met de bouw van een nieuwe woning bedreigd zullen worden, deze zijn met de bouw van de huidige schuur namelijk verdwenen. Dit volgt uit het bouwhistorisch onderzoek van Bureau Helsdingen. Ook hier zullen kruisraiboringen niet noodzakelijk zijn, mits de nieuwe woning op de plattegrond van de te slopen schuur wordt gebouwd.



Afbeelding 10: Boorlocatiekaart (het gebied tussen de rode en de bruine lijn was toen het onderzoek werd uitgevoerd onderdeel van perceel 724 maar in de huidige situatie niet meer).

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de functiaanduidingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 8' overgenomen uit het bestemmingsplan "Buitengebied Graafstroom" inclusief 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening". De dubbelbestemming kan ter plaatse van de nieuw te bouwen woning op nr. 2 opgeheven worden. De bodemverstorende werkzaamheden zullen de vrijstellingsnorm niet overschrijden. Mocht dit toch gebeuren zal onderzoek d.m.v. kruisraaiboringen worden uitgevoerd.

5.7.2 Bouwhistorie

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. De Erfgoedwet maakt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

De Erfgoedwet

De Erfgoedwet beschermt de rijksmonumentale boerderij met monumentnummer 29962. De boerderij is sinds 12 mei 1970 ingeschreven in het rijksmonumentenregister. De omschrijving in het rijksmonumentenregister is als volgt:

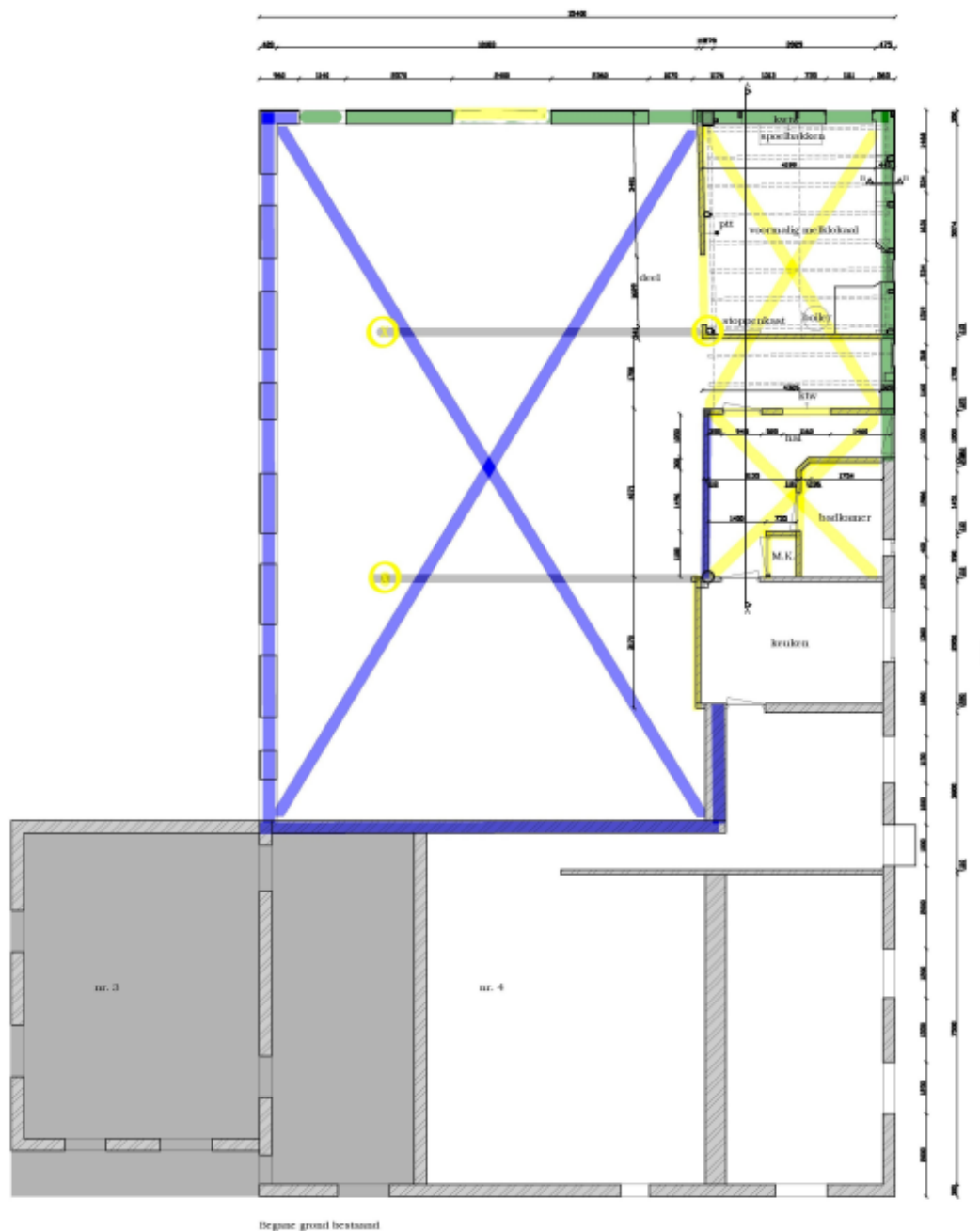
Monumentale boerderij (XVII) onder rieten dak. In het woongedeelte hoog gelegen kamer met vloeddeur, geflankeerd door twee vensters met luiken en zesruitsramen. Ontlastingsbogen met vulling van siermetselwerk. Links een venster met middenstijl rechts een smal venster met luikje en middendorpel.

Onderzoek

In de Rijksmonumentale boerderij is door Bureau Helsdingen in 2013 een bureau- en veldonderzoek in de vorm van een bouwhistorische notitie uitgevoerd. De aandacht ging vooral uit naar de stal en het onderzoek geeft een beschrijving en waardering van de situatie voordat de huidige tuinkamer werd gerealiseerd. De waardestellingstabel en -plattegrond (afbeelding 11) uit het onderzoek zijn als volgt:

Gebouw-onderdeel	Beschrijving	Bouwhistorische waardering
Buitengevels	De rechtergevel en de achtergevel zijn aangepast in 1970. De opzet met een voetsmuur van IJsselstenen en een opbouw van houten potdekselwerk is behouden.	Positief
	De linkergevel heeft nog de oorspronkelijke voetsmuur en de kleine stalramen.	Hoog
Gevelopeningen achtergevel	Alle gevelopeningen op de begane grond zijn bij de veranderingen in 1970 vervangen. Alleen de groepdeur van de oorspronkelijke stal zit nog op dezelfde plaats.	Positief tot indifferent
Gevelopeningen rechterzijgevel	Twee stalramen zijn nog oorspronkelijk. Raam en deur zijn van plaats gewisseld.	Positief
Gebintconstructie	Van de gebintstijlen zijn de onderste delen, die te zien zijn op de begane grond, bijna allemaal vervangen door stalen kolommen.	Indifferent
Vloer	De vloer is geheel van beton, met daarin de koestanden uit 1970. Op de plaats van het melklokaal is de vloer gelijk gemaakt met het oog op de plaatsing van de melktank.	Indifferent
Zolder middenbeuk en linkerzijbeuk	De zolder van de middendeel en de zolder van de linkerzijbeuk hebben de oorspronkelijke balklagen en vloerhout.	Hoog
Zolder rechterzijbeuk	In de rechterzijbeuk is in 1970 een balklaag gelegd met vloerhout gelegd, van sloophout.	Indifferent

Tabel 7: bouwhistorische waardestellingstabel



Afbeelding 11: Waardestellingstekening van het achterste deel van de rijksmonumentale boerderij. Tekening Bureau Helsdingen, 2013.

Het onderzoeksrapport van Bureau Helsdingen dateert uit 2013 en is, aangezien de boerderij daarna intern is verbouwd, inmiddels niet meer actueel. Daarom zal Bureau Helsdingen voorafgaand aan de ontwerpfase de boerderij nogmaals onderzoeken en een geactualiseerd bouwhistorisch rapport leveren waarin de bouwhistorische waarden van het voorhuis en de bijgebouwen ook worden meegenomen.

Ook al is het rapport uit 2013 toe aan een actualisering, de aanwezige bouwhistorische waarden in het achterhuis zijn op hoofdlijnen bekend. Aangezien de boerderij een rijksmonumentale status heeft, kan men redelijkerwijs aannemen dat deze bouwhistorische waarden, met name de onderdelen met een hoge waardering, nog steeds aanwezig zijn.

De bevindingen in het geactualiseerde rapport van Bureau Helsdingen zullen een zwaarwegende factor zijn in het ontwerp. Het geactualiseerde rapport zal door de monumentencommissie worden gebruikt bij de advisering over de omgevingsvergunning.

Conclusie

Middels het onderhavige plan blijft de economische functie van het rijksmonument gewaarborgd, waardoor leegstand en verloedering worden voorkomen en de instandhouding van het rijksmonument wordt geborgd. Het onderhavige plan ondervindt wat betreft het aspect bouwhistorie geen belemmeringen in juridisch-planologische zin. De bevindingen in het geactualiseerde rapport van Bureau Helsdingen zullen een zwaarwegende factor zijn in het ontwerp.

5.8 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineengeslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom.

De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

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

Waterschapsbeleid

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 rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren.

De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);

- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

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

Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig.

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen (zie afbeelding 12). De bouw- en sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden buiten de beschermingszones van de nabijgelegen A- en B-watergangen. Voor deze geplande werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk.

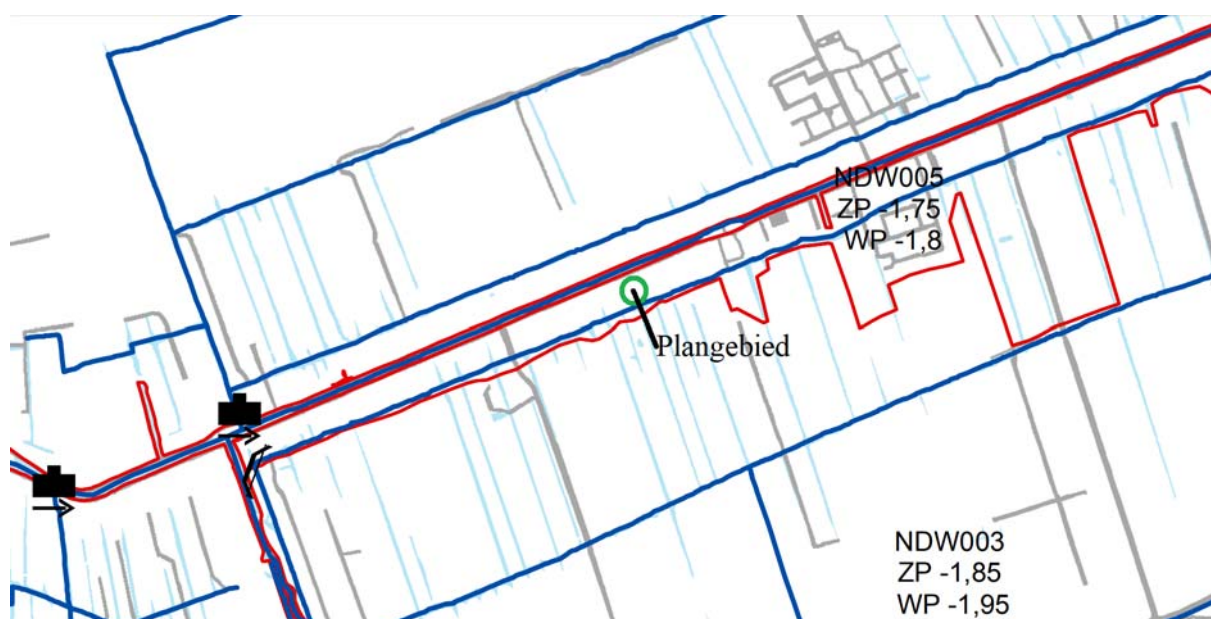
Wel zal er ten behoeve van de nieuw te bouwen woning Graafdijs-West 2 een nieuwe oprit worden gerealiseerd. Hiervoor zal een vergunning worden aangevraagd bij Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 12: Uitsnede legger wateren

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dd. 27-01-2020). Het noorden van het plangebied is gelegen binnen peilgebied NDW005 (Molenaarsgraaf Hoog), het zuiden in NDW003 (Molenaarsgraaf en Giessen Oudebenedenkerk) (zie afbeelding 14). Het noordelijke peilgebied heeft een zomerpeil van -1,75 meter NAP en een winterpeil van -1,80 meter NAP, het zuidelijke respectievelijk -1,85 en -1,95. De uitkomsten van de digitale watertoets, die rekening houden met het noorden van het plangebied, waar de veranderingen plaats zullen vinden, zijn opgenomen in de bijlagen. Hieronder een korte samenvatting van de relevante punten uit de uitgangspuntennotitie.



Afbeelding 13: Uitsnede peilgebiedenkaart

Uitgangspuntennotitie

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling.

Het plangebied is zodanig gekozen dat dit gebied buiten de kernzone van de dijk blijft en geen raakvlak heeft met het waterstaatswerk van de dijk.

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en/of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.

Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen in de Alblasserwaard is die strook 5 meter breed, gemeten uit de insteek.

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.³

³ Hierover is contact gelegd met de gemeente Molenlanden, team Beheer Buitengebied. Zie de opmerkingen over de riolering in hoofdstuk 5.11.

Conclusie

Voor de aanleg van de oprit ten behoeve van Graafdijs-West 2 zal een vergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Voor het toevoegen van extra (half)verhard oppervlak zal de initiatiefnemer gebruik maken van zijn eenmalige vrijstelling. Het is niet nodig om watercompensatie aan te leggen; er komt maximaal 498 m² extra verharding op het erf⁴. De nieuw aan te leggen sloot, die tevens dienst zal doen als erfafscheiding, zal de afwateringscapaciteit verder vergroten. De afdeling vergunningen van het waterschap zal toetsen of dit plan in aanmerking komt voor vrijstelling.

Verder is de accountmanager van het waterschap bij het plan betrokken en zullen de uitgangspunten en adviezen uit de watertoets worden meegenomen in de planvorming. Het waterschap wordt, als het waterschap dit nodig acht, geregeld geïnformeerd over de progressie van de voorbereidende fase van het onderhavige plan.

5.9 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 van 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

Om de invloed van de geplande sloop- en bouwwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door IDDS een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied wordt aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Wel moet rekening worden gehouden met het broedseizoen voor vogels. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing. Hieronder wordt geadviseerd hoe aan deze zorgplicht invulling kan worden gegeven.

De zorgplicht zoals weergegeven in artikel 1.11

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:
 - dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
 - indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
 - voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Zodra een in het wild levend dier wordt aangetroffen tijdens de werkzaamheden kan deze worden gevangen en direct worden overgeplaatst naar een geschikte habitat in de nabijheid van het plangebied. Vegetatie of bodemmaterie

⁴ De verharding zal gedeeltelijk bestaan uit halfverharding. Het totale oppervlak aan halfverharding zal maximaal 764 m² bedragen. De betonplaat van 94,5 m² achter de boerderij is van belang voor de fundering van de boerderij en kan niet worden verwijderd. $(764 \text{ m}^2 / 2) + 1844 \text{ m}^2 = 2226 \text{ m}^2$ en $2226 \text{ m}^2 - 1728 \text{ m}^2 = 498 \text{ m}^2$.

riaal (takken, stronken, steenhopen en dergelijke) moet gefaseerd en niet machinaal worden verwijderd, waardoor aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren gelegenheid wordt gegeven te vluchten.

De zorgplicht specifiek voor vogels in artikel 3.1

1. Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3. Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Invulling zorgplicht specifiek voor vogels in artikel 3.1

Geadviseerd het groen in het plangebied, voor zover noodzakelijk, te verwijderen voor aanvang broedseizoen (half maart) of na augustus. Indien de werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, mogen deze pas uitgevoerd worden indien vooraf door een deskundig ecoloog is vastgesteld dat geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden.

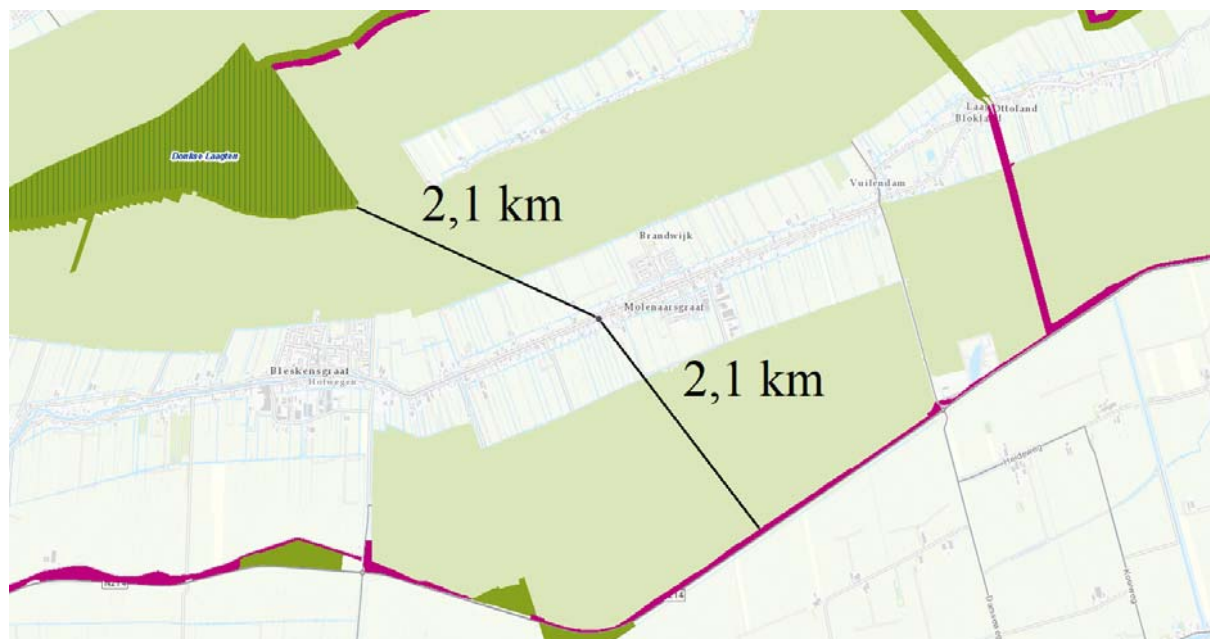
Soort(groep)	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden/opmerkingen
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Geen verblijfplaatsen aanwezig, het gebied heeft geen (essentiële) functie voor vleermuizen.
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vogels	Nee	Nee	Nee	* zie zorgplicht vogels
Amfibieën en reptielen	Nee*	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig
Overige soorten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig

Tabel 8: aangetroffen soorten

Wij adviseren om de onderzoeksresultaten voor te leggen aan het bevoegd gezag om na te gaan of zij kunnen instemmen met de onderzoeksresultaten en bovengenoemde conclusies.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 2,1 km is het Natura2000-gebied Donkse Laagten gelegen. Overige Natura2000-gebieden zijn op grotere afstand gelegen. De planlocatie is op 2,1 km afstand tot het Natuurnetwerk Nederland gelegen (zie afbeelding 14). De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie veelal onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura2000-gebieden te groot is en dat de mate van deze verstoringfactoren niet zullen leiden tot een toename. Tevens zorgen de tussengelegen percelen, woningen en infrastructuur voor voldoende bufferwerking om deze (eventuele) tijdelijke effecten te ondervangen. De ontwikkeling resulteert niet in een significant verhoogde verkeersintensiteit en/of stikstofdepositie. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en Belangrijke Weidevogelgebieden is externe werking geen toetsingskader.



Afbeelding 14: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied De Donkse Laagten en het Natuurnetwerk Nederland.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen, mits de te treffen maatregelen worden genomen.

5.10 Externe veiligheid

Beleidskader

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

Afbeelding 15: Uitsnede risicokaart

Onderzoek

Volgens de risicokaart (zie afbeelding 15) bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

In en om het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die onder het Bevb vallen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied 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.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen – vaarwegen

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

Kabels en leidingen

Op basis van de online kaart van Stedin zijn er in het plangebied geen laagspanningskabels aanwezig, deze liggen ten noorden van het plangebied. Er is een gemeentelijk rioolstelsel aanwezig. Daarnaast zijn in of nabij het plangebied de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, elektriciteit, gas etc. aanwezig. Hier moet rekening mee gehouden worden tijdens de uitvoering.

Conclusie

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

5.11 Rioolstelsel

Het rioolstelsel aan de Graafdijs-West nabij het plangebied heeft een beperkte rioolcapaciteit, mogelijk zelfs onvoldoende voor een extra woning en extra functies.

Er liggen op het erf twee putten voor vacuümriolering.

Eén daarvan is gelegen nabij huisnr. 1. Thans is daar huisnr. 3 op aangesloten. Onderzoek heeft uitgewezen dat hierop de nieuwe woning nr. 2 aangesloten kan worden.

De andere put, ten behoeve van nummers 4, 5, 6, 7 en 8, ligt in de tuin van nr. 4 achter nr. 5. Hier is de maximale capaciteit bereikt.

Overleg ter plaatse met de vertegenwoordiger van het Team beheer buitenruimte van de gemeente Molenlanden heeft uitgewezen dat voor dit plangebied en voor het westelijk gelegen terrein van Graafdijs West nr 6-8 het best een gezamenlijke oplossing kan worden gerealiseerd door middel van het aanleggen van een gecombineerde pompput in combinatie met een HPE persleiding rond 90 mm naar het hoofdriool welke parallel loopt aan de Graafdijs. De initiatiefnemer zal hiertoe een rioolplan laten uitwerken. De aanleg van een IBA3 (individuele behandeling afvalwater) is niet nodig.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect riolering geen belemmeringen indien het hierboven beschreven rioolplan op termijn wordt gerealiseerd. De kosten zijn gedeeltelijk voor de initiatiefnemer. De riooluitbreiding wordt na realisatie geïntegreerd in het gemeentelijk rioolsysteem.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het wijzigingsplan ‘Molenlanden, Graafdijs-West 2 t/m 4 te Molenaarsgraaf’ bestaat uit drie delen: de verbeelding, de regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het wijzigingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het wijzigingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende wijzigingsplan ‘Molenlanden, Graafdijs West 2 t/m 4 te Molenaarsgraaf’ is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige wijzigingsplan is een verwijzing gemaakt naar het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom’ inclusief ‘Buitengebied Graafstroom 3^e herziening”. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Wonen

De contouren van de aanwezige bebouwing op perceel 724 worden gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen’. Het bouwvlak wordt om de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen gelegd.

Binnen het bouwvlak zijn maximaal 3 woningen toegestaan:

- de bestaande woning in de boerderij *a*;
- een nieuwe woning in de te herbouwen rietgedekte schuur *b*;
- een nieuwe woning op perceel 740;

Op het achtererf is ruimte gereserveerd voor bijgebouwen.

De functieaanduiding 'kantoor' is bestemd voor het vestigen van beroep aan huis (kantoor) in het bestaande volume van de huidige stalruimte.

De nieuwe woning in de te herbouwen rietgedekte schuur, ter plaatse van schuur *b*, heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - met kantoor verbonden'.

De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk' is tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.

Dubbelbestemming – Archeologie 1

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Dubbelbestemming – Archeologie 4

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Dubbelbestemming – Archeologie 8

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 8' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waarde – Cultuurhistorie

De functieaanduiding 'Cultuurhistorie' is mede bestemd voor het beschermen van de cultuurhistorische waarde van het monument en daarmee voor het behoud en/of herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, (historische) stedenbouwkundige en (historisch-)architectonische waarden van het lint en dorpsgezicht langs de Graafdijk-West.

6.4 Aanduidingen

- Bouwvlak⁵;
- Maatvoering 'Maximum bouwhoogte (m): 9';
- Maatvoering 'Maximum goothoogte (m): 5';
- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk';
- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint'.

⁵ Op percelen 724 en 740, het bouwvlak op perceel 498 komt te vervallen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Molenlanden bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de monumentencommissie en besproken met de bureaus.

8.2 Zienswijzen

De initiatiefnemers hebben contact opgenomen met de omwonenden om het plan toe te lichten.

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

Het voorontwerp bestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn vanaf 13 januari 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid was om zienswijzen kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Tijdens deze periode is een advies ontvangen van het Waterschap Rivierenland. Dit advies is op te vatten als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. Dit advies is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens lag het ontwerpbestemmingsplan ter inzage vanaf 12 maart 2021 gedurende zes weken. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

**BIJLAGE 1: (SFEERIMPRESSIES NIEUW TE BOUWEN BIJ-
GEBOUWEN)**



Afbeelding 17. Referentiebeeld.



Afbeelding 18. Bij het realiseren van parkeerplaatsen zal rekening gehouden worden met de landschappelijke waarden en de traditionele bebouwing.



Afbeelding 19. De zijgevel van de boerderij. De nieuw te bouwen bijgebouwen zullen aansluiten op dit traditionele beeld.



Afbeelding 20. Referentiebeeld.

BIJLAGE 2: (ADVIES MONUMENTENCOMMISSIE)



Monumentencommissie Molenlanden

Hierbij verzoekt de gemeente Molenlanden advies uit te brengen voor onder vermeld plan.

Adres	: Graafdiijk-West 2-4 Molenaarsgraaf
Omschrijving plan	: Monumentale boerderij die gesplitst zal worden, in het achterste gedeelte zal een kantoor komen, voorste gedeelte een woonbestemming. Dit alles zonder belangrijke monumentale muren te schade. Daarnaast wil de initiatiefnemer een kleinere woning vestigen ten westen van het monumentaal pand. Dit alles in de huidige stijl (zie bijlage).
Hoofdzaak gemeente	: 1037735
Deelzaak gemeente	: 1041089
Behandeld ambtenaar	: Sjoerd Raemaekers
Type aanvraag	: Bestemmingsplan procedure
Uitnodigen (naam+tel.nr.)	: Bas-Jan Tukker (neemt waarschijnlijk nog iemand mee) 06-53449281 bas-jan@tukker-architecten.com
Monumentale status	: Rijksmonumentnummer: 29962
Advies RCE	:
Reeds uitgevoerd	:
Vooroverleg	:
Opmerkingen	:
behandelaar	:

Advies

De commissie is verrast door het goed uitgewerkte plan, in dit stadium. Het advies is als uitgangspunt positief. Bedenkingen zijn er wel geuit bij het draaien van de schuur. Bij de uitwerking vraagt men de nodige aandacht voor de daglichttoetreding in de dakvlakken die een weinig bescheiden aanwezig zijn. Wellicht is de daglichttoetreding op een andere, betere manier te bereiken. De verdere planuitwerking wordt afgewacht.

Aldus besloten in de vergadering van 26 november 2019.

De voorzitter,

ing. P.T. den Hertog



BIJLAGE 3: (UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP RIVIERENLAND)

Op basis van de door u verstrekte informatie zijn de volgende wateraspecten van belang in het plangebied.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Veiligheid

Het waterschap kent primaire keringen (deze liggen voornamelijk langs de grote rivieren) en regionale waterkeringen (deze liggen langs boezemwateren en kanalen). Het waterkerend vermogen van de dijken mag niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen. De huidige sterkte van de waterkering blijft nodig.

Niet alleen de dijk, maar ook de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk verdienen bescherming. De Keur van waterschap Rivierenland is hierop van toepassing. Er gelden restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de dijken. De kern- en beschermingszone vormen samen de waterkering, daarnaast wordt bij primaire waterkeringen ook een buitenbeschermingszone onderscheiden. Ook hierop is de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing.

Naast het voorkomen van negatieve effecten op de huidige waterkeringen is het van belang dat een eventueel toekomstig hoger beschermingsniveau kan worden gerealiseerd ofwel niet wordt gefrustreerd. Het waterschap wil de ruimte behouden om de waterkering in de toekomst te versterken. Dat wordt bereikt door te voorkomen dat er wordt gebouwd in een bepaalde zone aan weerszijden van de waterkering. Dit noemt men het profiel van vrije ruimte. Hiervoor gelden per locatie bepaalde afmetingen; het dwarsprofiel is op te vragen bij het waterschap. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkeringen. Verweving van functies met de waterkering is niet gewenst.

Verbeelding

De **beschermingszone** van de waterkering wordt op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'. Deze gebiedsaanduiding beschermt de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming(en) te beperken. De regeling strekt ertoe dat bouwen voor de onderliggende enkelbestemming(en) vooraf wordt getoetst, doordat een bouwverbod onderdeel is van de regels. Het nieuwe bouwwerk is uitsluitend toelaatbaar na afwijken bij omgevingsvergunning door het college. Het college vraagt bij het toepassen van deze bevoegdheid advies aan het waterschap.

Grondwater (algemeen)

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een

drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Volgende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseren wij om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

Waterberging

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen van het waterschap. In alle andere gevallen dient u compenserende maatregelen te treffen.

In dit geval zult u na het doorlopen van planologische traject in het kader van de watervergunning nadere afspraken moeten maken.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt een A-watergang.⁶ Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.

Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 4 meter breed (in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden en in het Land van Heusden en Altena geldt een breedte van 5 meter), gemeten uit de insteek. Voor B-watergangen is de strook 1 meter breed. C-watergangen hebben geen beschermingszone.

Verbeelding

Op de Verbeelding van het bestemmingsplan worden A-watergangen opgenomen met de bestemming Water. De beschermingszone van de watergangen wordt niet bestemd. De boezemgebieden of het winterbed krijgt de dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging.

Waterkwaliteit (algemeen)

Hieronder volgen een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrans een gescheiden stelsel wordt aangelegd.

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.

⁶ Deze opmerking in het resultaat van de watertoets is onjuist. De schaal van de online kaart van de watertoets is namelijk onvoldoende precies om het exacte plangebied nauwkeurig aan te geven. Het plangebied grenst aan de A-watergang en de bijbehorende dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' maar deze dubbelbestemming valt buiten het plangebied.

Bij bedrijventerreinen wordt gestreefd om het hemelwater van het verhard oppervlak gescheiden van het vuilwaterriool af te voeren. Bij risico's voor waterverontreiniging wordt gestreefd naar een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

Riolering en zuiveringswerken

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. U kunt met uw gemeente contact op te nemen voor het aansluiten van (nieuwe) woningen en bedrijven.⁷

In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Vervolgtraject

Voor het verdere proces is het van belang om de accountmanager van het waterschap te betrekken bij het plan en rekening te houden met de in dit document aangegeven uitgangspunten en adviezen. Wij verzoeken u ons te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid.

LET OP: het is mogelijk dat uw plan op basis van alleen het oppervlak van het plangebied in de normale procedure terecht is gekomen. Is dit het geval en worden er in deze notitie geen aandachtspunten aangereikt, dan is overleg met de accountmanager niet nodig. Uw plan is dan niet relevant voor de belangen van het waterschap (watertoetsadvies).

⁷ Hierover is contact gelegd met de gemeente Molenlanden, team Beheer Buitengebied. Zie de opmerkingen over de riolering in hoofdstuk 5.11.