Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Molenaarsgraaf, Ocker Repelaerstraat’



Toelichting bestemmingsplan

‘Molenaarsgraaf, Ocker Repelaerstraat’

Identificatie
NL.IMRO.1978.BPockerrepelaerMLN-VG01

Datum
21-02-2023

Planstatus
Vastgesteld



Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Inleiding 5
1.2 Kader 6
1.3 Maatschappelijk resultaat 7
1.4 Maatschappelijk draagvlak 7
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid 8
1.6 Communicatie 8
1.7 Realisatie 8
1.8 Leeswijzer 8
2 Planbeschrijving 9
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Nieuwe situatie 10
3 Beleidskader 14
3.1 Rijksbeleid 14
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Regionaal beleid 21
3.4 Gemeentelijk beleid 23
3.5 Conclusie 25
4 Sectorale aspecten 26
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.) 26
4.2 Watertoets 27
4.3 Geluid 32
4.4 Luchtkwaliteit 33
4.5 Bedrijven- en milieuhinder 35
4.6 Externe veiligheid 37
4.7 Kabels en leidingen 39
4.8 Ecologie 40
4.9 Bodem 42
4.10 Archeologie 43
4.11 Duurzaamheid & Klimaatadaptatie 46
4.12 Molenbiotoop 47
5 Juridische planbeschrijving 49
5.1 Inleiding 49
5.2 Systematiek van de regels 49
5.3 Bestemmingen 49

5.4 Aanduidingen 50

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Inrichtingsschets	Lagendijk tuin- en Landschapsarchitecten	LTL21471	08-03-2022
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	-	28-10-2021
3	Akoestisch onderzoek	Adromi B.V.	S202122	18-10-2021
4	Voortoets stikstofdepositie	Van den Heuvel Milieuadvies	20169	30-08-2021
5	Verkennend bodemonderzoek	Adcim	20210329-D-VO-1.0	01-11-2021
6	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	2394	25-08-2010

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Afgelopen decennium is de woonwijk Molenaarsgraaf-Oost, de Ocker Repelaerstraat, ontwikkeld. Deze wijk heeft deels voorzien in de woningbehoefte in Molenaarsgraaf van toendertijd. Aan de zuidkant van de wijk zijn er ten tijde van het bestemmingsplan (2011) vier bouwkavels gevormd voor vrijstaande woningen. Twee daarvan zijn reeds gerealiseerd (westelijk) en twee daarvan liggen nog braak (oostelijk) (zie afbeelding 1 & 2). Nu op de woningmarkt veel meer vraag is naar betaalbaardere woningen en er minder vraag is naar duurdere vrijstaande woningen is het plan ontstaan om in plaats één van de vrijstaande woningen een kwadrantwoning te realiseren waarin vier huurwoningen (laag- en middensegment) worden beoogd.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld 13 februari 2012). Het plangebied betreft de bestemming 'Woongebied' met twee bouwvlakken voor een vrijstaande woning en het bouwvlak is te klein voor de kwadrantwoningen. Op deze gronden is het niet toegestaan om een kwadrantwoning met vier wooneenheden te realiseren van de beoogde grootte. Daarom is het plan middels een principeverzoek (5 januari 2021) voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke reactie (4 augustus 2021) heeft de gemeente kenbaar gemaakt in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.



Afbeelding 1: Uitsnede luchtfoto (plangebied indicatief weergegeven)

1.1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de Ocker Repelaerstraat te Molenaarsgraaf (zie afbeelding 1). Ten noordwesten is de kern van Molenaarsgraaf gelegen, ten oosten het bedrijventerrein van Molenaarsgraaf en ten zuiden het agrarisch landschap. Het bedrijventerrein en het agrarisch land wordt middels watergangen van het plangebied gescheden. Direct ten noorden is de openbare weg, de Ocker Repelaerstraat gelegen en direct ten westen een burgerwoning (nr. 31).

1.1.3 Belang

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

Het vigerende bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter plaatse van het plangebied twee vrijstaande woningen te realiseren. Het onderhavige plan is om het juridisch-planologisch mogelijk te maken om ter plaatse een vrijstaande woning en een kwadrantwoning met vier wooneenheden mogelijk te maken. Hiermee sluit het plan aan op de regionale en gemeentelijke doelstelling om meer betaalbaardere en kleinere woningen te realiseren voor starters en senioren. Waardoor doorstroming op de woningmarkt in Molenaarsgraaf en omgeving kan worden gestimuleerd. Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), waar ontwikkelingen als deze bij voorkeur plaats moeten vinden. Het plan is daarmee ook in overeenstemming met het provinciaal beleid.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'
Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld op 13 februari 2012) (zie afbeelding 2). Het plangebied betreft de enkelbestemming:

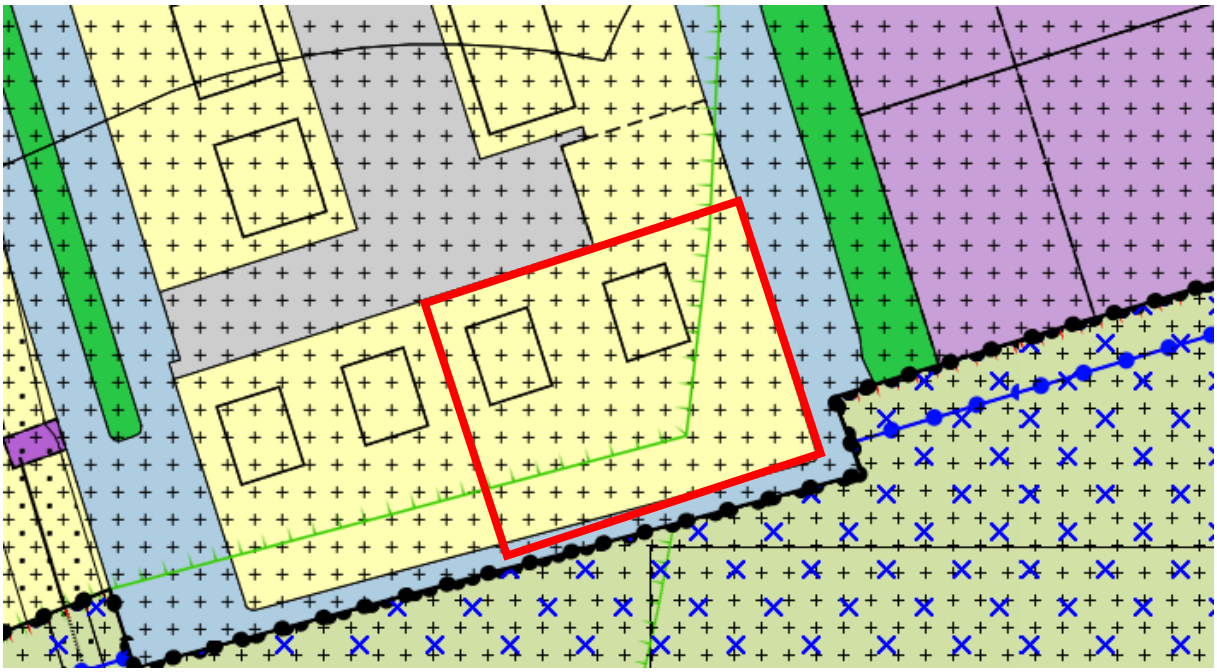
- Woongebied;

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie – 4;

De aanduiding:

- Bouwvlak;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 6 m;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – molenbiotoop 400m;



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart (plangebied indicatief weergegeven)

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerd juridische regeling geboden. Middels het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om op de meest oostelijke kavel een kwadrantwoning met vier wooneenheden te realiseren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een planontwikkeling te informeren. Gezien de kleinschaligheid van het plan wordt in dit geval gekozen om de omwonenden persoonlijk te informeren na de toetsing van de gemeente Molenlanden op het concept bestemmingsplan en voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven worden. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en het Kontakt) en de omwonenden zullen worden geïnformeerd.

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling Molenaarsgraaf

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

2.1.3 Huidige status/gebruik

Het plangebied aan de Ocker Repelaerstraat te Molenaarsgraaf betreft een stuk grond waar woningbouw mag plaatsvinden. De grond ligt al geruime tijd braak. De eigenaar stelt de gronden tot eventuele bouwwerkzaamheden momenteel tijdelijk open voor bewoners en jongeren in de wijk, zo is er een klein voetbalveldje aanwezig ter plaatse (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: Aanzicht plangebied (grasland)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het vigerende bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter plaatse van het plangebied twee vrijstaande woningen te realiseren. Het onderhavige plan is om het juridisch-planologisch mogelijk te maken om ter plaatse een vrijstaande woning en een kwadrantwoning met vier wooneenheden mogelijk te maken. In de bijlage is het plan schetsmatig uitgewerkt, een uitsnede is afgebeeld in afbeelding 4.



Afbeelding 4: Inrichtingsschets (indicatief) (1)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten via de Ocker Repelaerstraat. Hetgeen in de nieuwe situatie ook het geval zal zijn. Voor de vrijstaande woning, wordt gelijk de reeds aanwezige vrijstaande woningen een ontsluiting op de Ocker Repelaerstraat gerealiseerd. Ten behoeve van de kwadrantwoning wordt geen auto-ontsluiting gerealiseerd, maar worden direct aan de weg parkeerplaatsen gerealiseerd. De woningen zijn te bereiken via een voetpad/stoep.

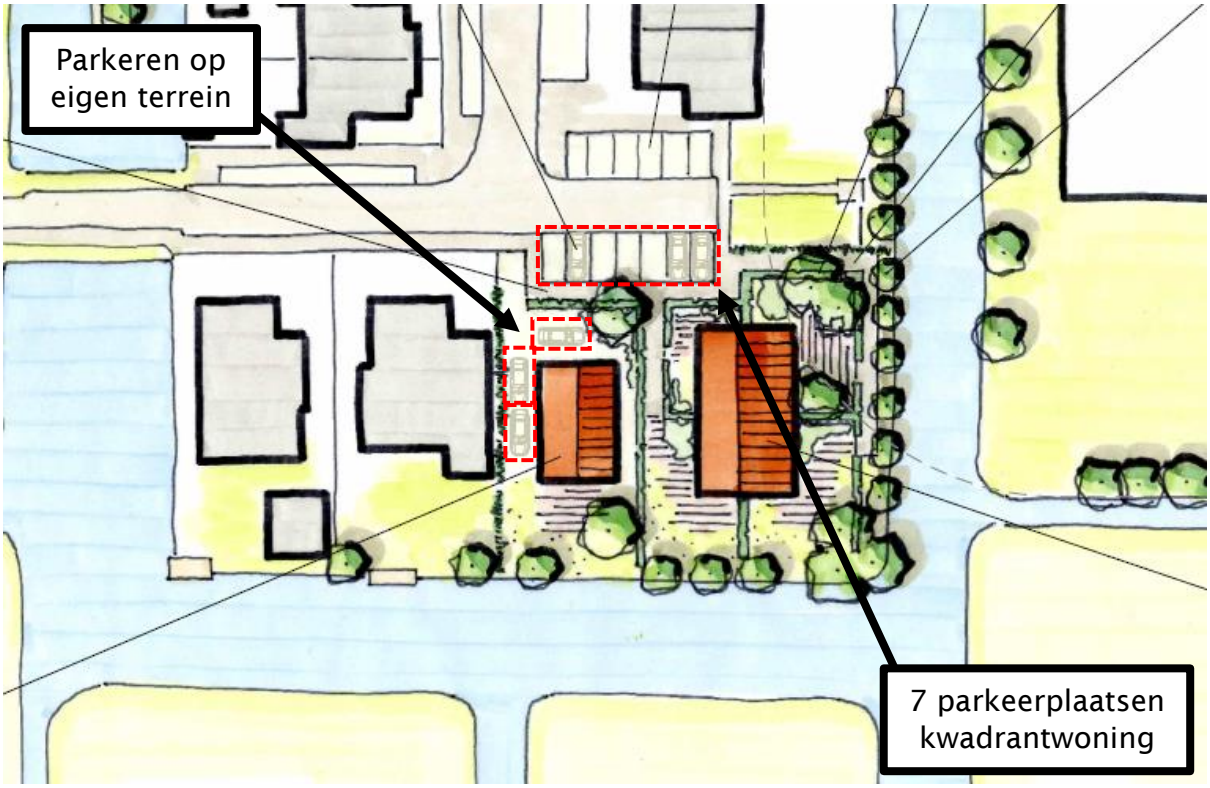
Parkeren

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

Parkeerbehoefte
In de nieuwe situatie is er sprake van een vrijstaande woning en vier wooneenheden in de kwadrantwoning.

Tabel 1: Parkeerbehoefte			
Woning	**Parkeerbehoefte**	**Aantal**	**Totaal**
Koop, vrijstaand	2,3	1	2,3
Huur, etage, duur	1,9	2	3,8
Huur, sociale huur	1,6	2	3,2
		Totaal	**9,3**

Parkeeroplossing
De parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied opgelost (zie afbeelding 5). Op het erf van de vrijstaande woning is er voldoende ruimte om het parkeren voor deze woning op te lossen. Ten behoeve van de kwadrantwoning worden er binnen het plangebied 7 parkeerplaatsen gerealiseerd direct aan de Ocker Repelaerstraat. In samenspraak met de gemeente zal worden onderzocht of deze parkeerplaatsen openbaar worden. Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020.

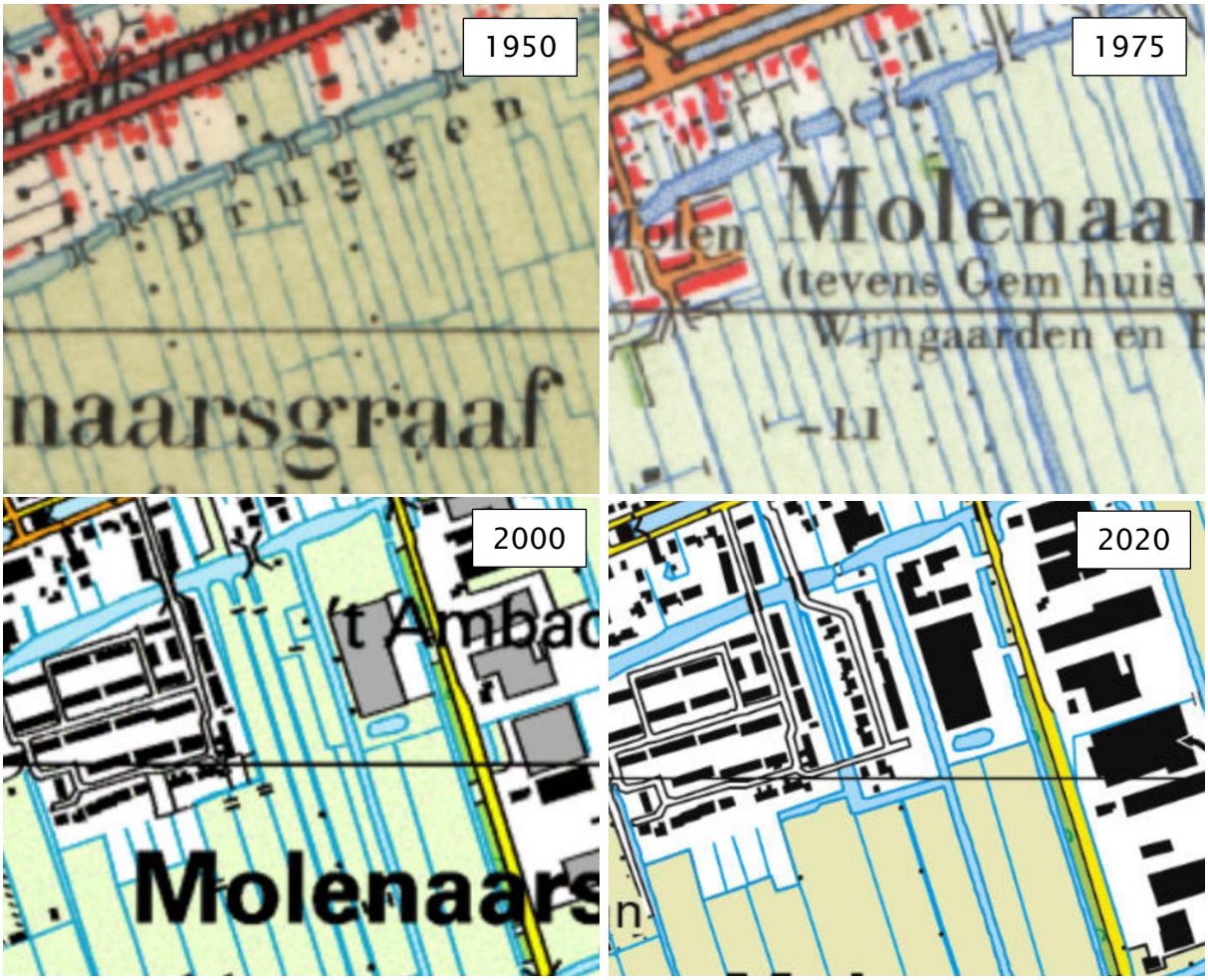


Afbeelding 5: Parkeersituatie

2.2.3 Beeldkwaliteit/landschappelijke inpassing
Om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te behouden is het bij nieuwe ontwikkelingen wenselijk zorg te dragen voor een passende vormgeving van de nieuwe bebouwing (beeldkwaliteit) en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. Voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Molenlanden wordt

voor de uitwerking daarvan doorgaans gebruik gemaakt van het ‘Molenwaards Kookboek’. Onderstaand zijn de stappen van het kookboek globaal uiteengezet.

Geschiedenis
In 1950 is ter plaatse van Molenaarsgraaf-Oost nog geen bebouwing aanwezig. Alle bebouwing is gelegen in het cultuurhistorische lint aan de Graafstroom en strekt zich niet uit tot achter de wetering. In 1950 is de eerste uitbreiding van Molenaarsgraaf achter de wetering een feit, ter plaatse van het plangebied is nog geen bebouwing aanwezig. In 2000 zet de uitbreiding van het dorp voort en is ten oosten van het plangebied een bedrijventerrein ontwikkelt. In 2020 is de bebouwing van Molenaarsgraaf-Oost waarin het plangebied is gelegen zichtbaar. Goed te zien is dat het plangebied het enige hoekje is waar nog geen woningen staan in de wijk.

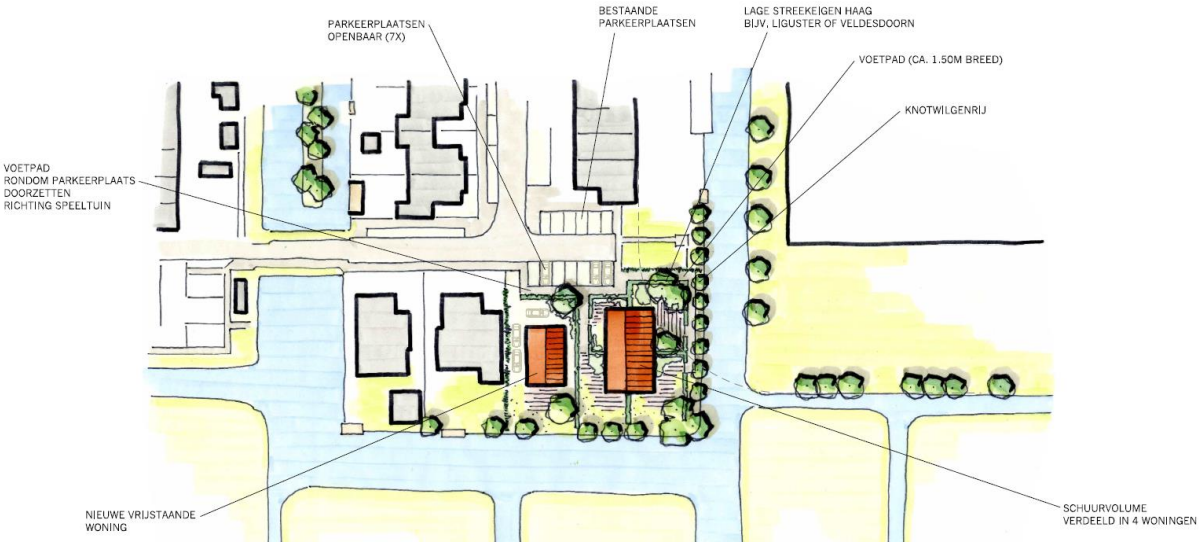


Afbeelding 6: Geschiedenis in beeld

Recept
Ten behoeve van het onderhavige plan is er eigenlijk geen passende basisrecept in het Molenwaards Kookboek opgenomen. Het plan zou het meest aansluiten bij ‘uitbreiding dorpskern’, maar het plan betreft natuurlijk geen uitbreiding maar een inbreidingsplan. Des al niet te min zijn zoveel mogelijk uitgangspunten uit dit recept gevolgd bij de inrichtingsschets (zie afbeelding 7).

Het plangebied is gelegen in de uitbreidingswijk Molenaarsgraaf-Oost. De omliggende woningen zijn recent (2010-2015) gerealiseerd. De gebruikte

bouwmaterialen zijn overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap. Het plan is om zoveel als mogelijk aan te sluiten bij de kleur, materiaalgebruik, vorm en detaillering van de omgeving. Daarbij is een eigentijdse vertaling goed denkbaar. De nieuwbouw mag zich als een nieuwe toevoeging tonen, zolang deze zich meer als vanzelf voegt in het bestaande. De kavelrichting, aanwezige sloten, zichtlijnen etc. worden behouden en waar mogelijk versterkt. De aanwezige dorpse infrastructuur (smal en á niveau) wordt behouden en het plangebied sluit daarop aan. Het plan sluit tevens aan op de basis principe van het kookboek. Er wordt ingespeeld op de maat en schaal van de kern. Er worden kleine eenheden gecreëerd. Daarnaast is er sprake van inbreiding en geen uitbreiding. Inbreiding heeft bijna altijd de voorkeur boven uitbreiding.



Afbeelding 7: Inrichtingsschets (indicatief) (2)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven als de ondergrond.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt

gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Of toetsing van het plan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

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

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

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'
In dit plan worden per saldo drie woningen toegevoegd. Een vrijstaande woning en een kwadrantwoning met vier wooneenheden in plaats van twee vrijstaande woningen. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland Koers 2020 gepubliceerd (ontwerp Omgevingsvisie Zuid-Holland - Koers 2020). De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder ‘omgevingskwaliteit’ wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevings-waarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

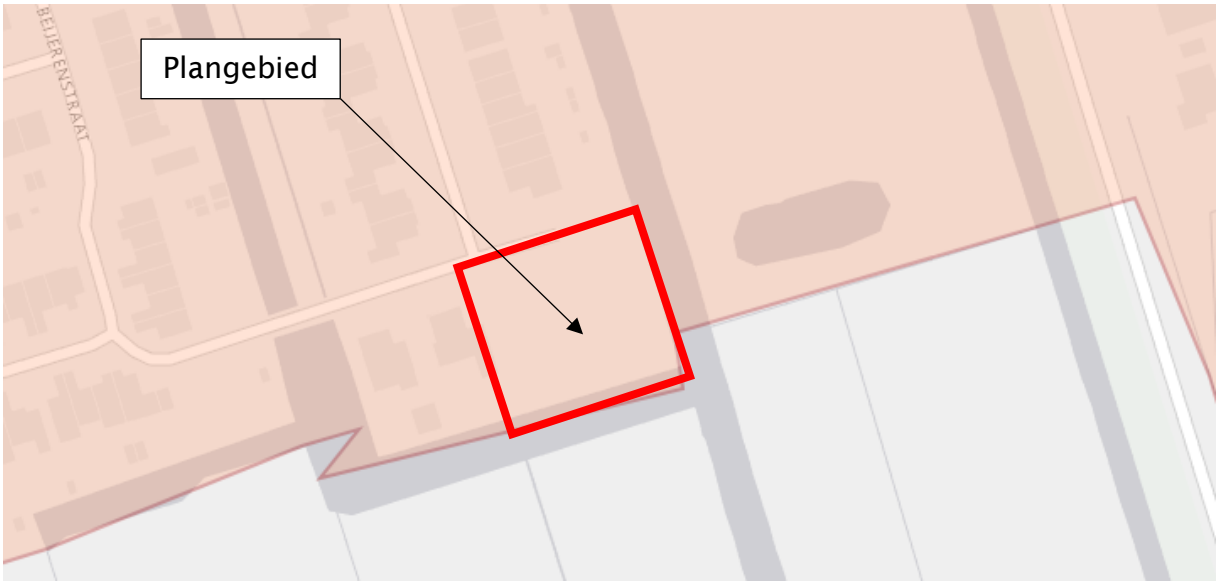
Stedelijke ontwikkelingen

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij

nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart ‘woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen’ (ook wel genoemd: ‘3 ha kaart’) gezet.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) (zie afbeelding 8). Het plan sluit hiermee aan op het provinciaal beleid om zoveel mogelijk ontwikkeling binnen BSD te laten plaatsvinden.



Afbeelding 8: Bestaand stads- en dorpsgebied

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit : een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een ‘ja, mits-beleid’: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van ‘verbeteren van ruimtelijke kwaliteit’ is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Het plan maakt gebruik van reeds bestaande braakliggende bouwkavels binnen de kern en he bestaande bebouwde gebied. Hierdoor wordt geen afbreuk gedaan aan het open en groene buitengebied. Om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zoveel als mogelijk te behouden wordt het plangebied op een passende en verantwoorde wijze ingericht (zie paragraaf 2.2.3), met aandacht voor belangrijke thema's als energie- en waterhuishouding en duurzame bouw.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebieds-kenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap'

Veenweidegebied

De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

Het plan sluit aan op bovenstaande richtpunten van de provincie in het veenweidelandschap. Het verkavelingspatroon en lengtesloten worden behouden. Er zijn geen kenmerkende landschapselementen aanwezig binnen het plangebied. De maat en weidsheid van de polder wordt behouden en de bebouwing wordt geplaatst binnen de bestaande structuur.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevings- verordening gepubliceerd (ontwerp-Omgevings-verordening Zuid-Holland - Koers 2020). Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met

provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

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

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

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- Een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- Hoe hoger en specifieker de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie ‘inpassen’ en als kleinschalig worden beschouwd. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en voorziet niet in wijzigingen op structuurniveau. Het plan sluit juist naadloos aan op de bestaande structuur. Het plan past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (zie paragraaf 3.2.1). De ruimtelijke impact van het plan is minder dan een grootschalige ontwikkeling.

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

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

Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (zie paragraaf 3.1.3).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio 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 ontplooien.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, draagt het plan bij aan de leefbaarheid en het behoud van de voorzieningen in het gebied. Er worden passende burgerwoningen gerealiseerd binnen de kern, waardoor er meer woonruimte wordt gecreëerd voor de bewoners van Molenaarsgraaf. Waar men zicht thuis voelt en verder kan ontplooien. Het open, rustige en authentieke karakter van de regio wordt niet negatief beïnvloed door de ligging van het plangebied in de kern.

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

Molenaarsgraaf is aangeduid als woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Het

plan betreft een kleinschalige nieuwbouwontwikkeling binnen de bestaande kern. In Molenaarsgraaf zal het aantal (oudere) huishoudens de komende jaren toenemen. Uitbreiding van het aanbod naar meer betaalbaardere woningen is gewenst. Dit plan speelt in op deze behoefte. De vrijstaande woning is voor de verkoop en geschikt voor gezinnen. De woningen in de kwadrantwoning zijn meer betaalbaar en geschikt voor de kleinere huishoudens met een beperkt budget. De woningen wordt regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden 2030

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. In de visie beschrijft de gemeente zes onderwerpen en de wensen van de gemeente daaromtrent:

- Inclusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;
- Leefomgeving: de omgeving waarin we wonen voelt veilig en is zo ingericht dat we grote gevolgen van klimaat op kunnen vangen. Er staan genoeg woningen in onze gemeente waar vraag naar is;
- Economie: Molenlanden is een gemeente waar innovatie een belangrijke plek heeft en ondernemen vanzelfsprekend is;
- Recreatie en Toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans;
- Klimaat en energie: we werken samen aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden met aandacht voor een eerlijke voedselketen waarin afval wordt gezien als grondstof;
- Bereikbaarheid: Inwoners van Molenlanden ervaren met verschillende vervoersmiddelen dat onze dorpen, de vestingstad en de regio veilig en goed bereikbaar zijn.

Het onderhavige plan heeft voornamelijk betrekking op het onderwerp leefomgeving. Het plan voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning en een kwadrantwoning met vier wooneenheden. Draagt hiermee bij aan de wens van de gemeente om voldoende woningen te realiseren naar de vraag binnen de gemeente. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de vigerende eisen omtrent duurzaamheid en sluiten aan op de vraag naar kleinere woningen.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 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).

In Molenaarsgraaf zal het aantal oudere huishoudens zal de komende jaren toenemen. Uitbreiding van het aanbod aan nultredenwoningen is gewenst. De grootste behoefte is afkomstig van gezinnen. Zij zoeken vooral een ruime grondgebonden koopwoning. Deels is dat al voorhanden in de bestaande voorraad. De totale woningvraag ligt op +90 woningen in de periode 2020 t/m 2029.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling dat inspeelt op de concrete woningvraag naar meer betaalbaardere woningen. De nieuwe woningen voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Het plan draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is;
- Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD);
- De extra woningen worden gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

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

Onderzoek
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid op een kwadrantwoning (vier wooneenheden) te realiseren in plaats van de mogelijkheid voor een vrijstaande woning. Het ruimtebeslag, de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is zeer beperkt. Tevens is het plangebied gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) binnen de kern van Molenaarsgraaf. Gelet hierop kan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling worden gesteld dat er geen sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Dit betekent dat er geen m.e.r. beoordeling nodig is.

Conclusie
Een m.e.r.-beoordeling is niet verplicht en is derhalve achterwege gelaten.

4.2 Watertoets

Beleidskader
In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteits-beheerder, 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.

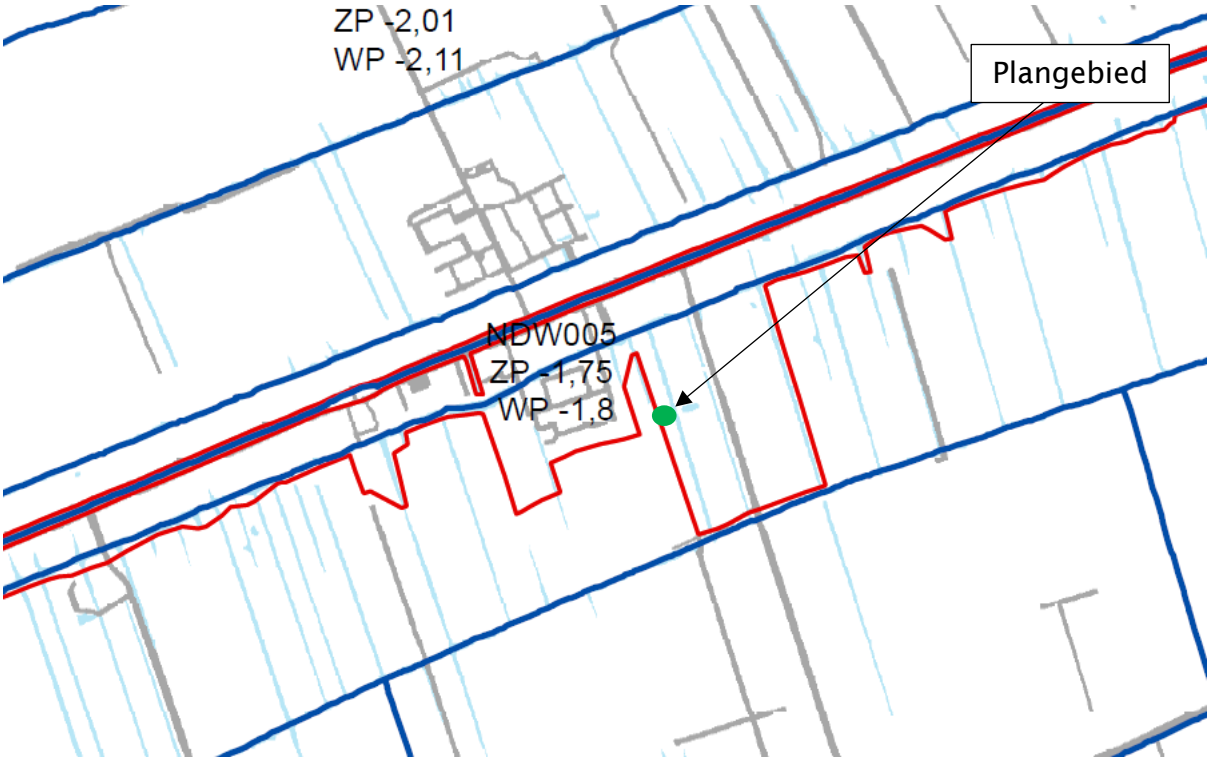
Het beleidsplan moet de gemeenten helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeenten en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van 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 verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. 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. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek
Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (28-10-2021; zie bijlage). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn toegevoegd in de bijlage van deze toelichting en verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.



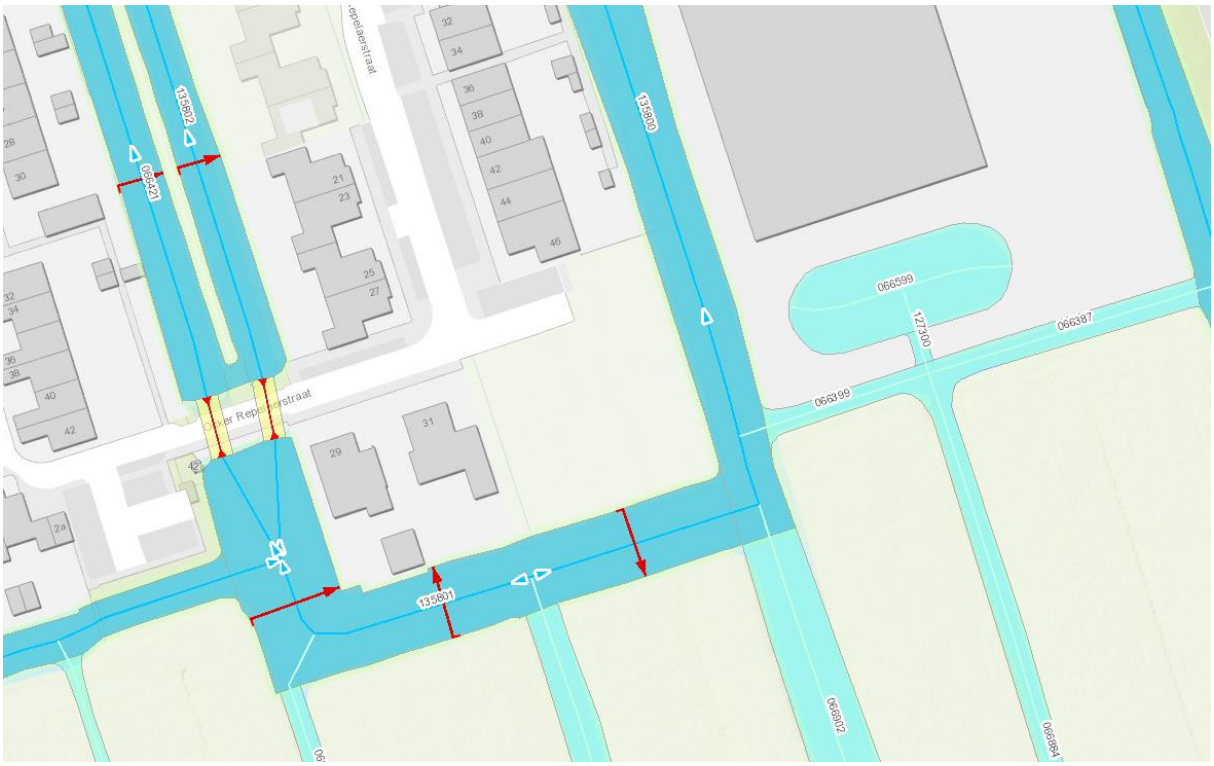
Afbeelding 9: Uitsnede peilgebiedenkaart

<u>Grondwater</u>
Het plangebied is gelegen in het peilgebied NDW005 (zie afbeelding 9). Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,75 meter NAP en een winterpeil van -1,8

meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwater overlast te voorkomen.

Watergangen

Het plangebied is aan te oost en zuidzijde begrensd met B-watergang (135800) (zie afbeelding 10). De geplande bouwwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van deze watergang. Voor eventuele aanpassingen binnen de beschermingszone van de watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 10: Uitsnede legger wateren

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dien zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m^3 waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m^2. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. Binnen de bebouwde kom geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m^2. De afdeling

Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Ten tijde van de ontwikkeling van de gehele wijk Molenaarsgraaf-Oost is reeds watercompensatie gegraven voor de gehele ontwikkeling (zie waterparagraaf van het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf Oost'). Zo is er aan de westzijde van de wijk een watergang van 1.602 m^2 gerealiseerd, ten zuiden een watergang van 800 m^2 en nieuwe oppervlakte water van 1.040 m^2. De watercompensatie ten behoeve van de woningen binnen het plangebied is daarmee reeds gerealiseerd, waardoor er ten behoeve van het onderhavige plan niet nog meer extra watercompensatie gegraven hoeft te worden.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

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

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

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

Hemelwaterafvoer

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Hemelwater van verhardingen stroomt thans rechtstreeks af op het omliggende watersysteem. In het plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater enerzijds zal worden geloosd op het omliggende watersysteem en anderzijds wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Vuilwaterafvoer

De woningen worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. Vuil water afkomstig van de woningen worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering
Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Conclusie
Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Indien wijzigingen worden aangebracht binnen de beschermingszone van de watergangen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

4.3 Geluid

Beleidskader
In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

Cumulatie geluidsbronnen
Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek
Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, deze bronnen kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten. De planlocatie bevindt zich binnen de geluidzone van de Polderweg-Oost. Door Adromi B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, welke is bijgevoegd in de bijlage van deze toelichting. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat:

'De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de omliggende wegen is zodanig laag dat er binnen de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder gebleven wordt. Burgemeester en wethouders hoeven niet om de vaststelling van een hogere waarde te worden gevraagd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor realisatie van de woningen.'

Conclusie
Het plan ondervindt wat betreft geluid geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

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

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**	**Geldig**
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf 2015
Fijnstof (PM^{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof ($PM^{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3	Vanaf 2015

Onderzoek
Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2020) het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 16,09 µg NO_2/m^3;
- Een fijnstofconcentratie van 17,96 µg PM^{10}/m^3;
- Een fijnstofconcentratie van 11,11 µg $PM^{2,5}/m^3$.

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

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 NO_2 en PM10;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met

niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie
Het plan is kleinschalig van aard en valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

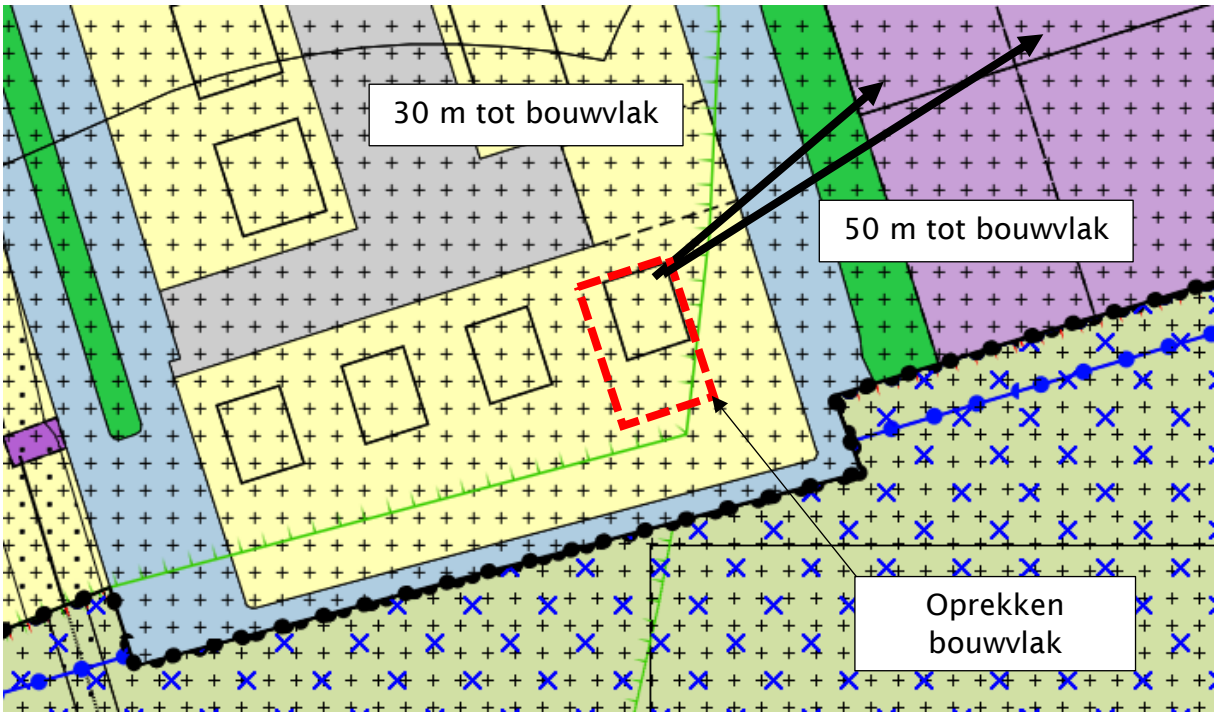
4.5 Bedrijven- en milieuhinder

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

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

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

Onderzoek
Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de planologische situatie in het moederbestemmingsplan is reeds rekening gehouden met de richtafstanden. Ten oosten van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen, waar bedrijven tot en met milieucategorie 2.0 zijn toegestaan (richtafstand 30 meter) op het voorste deel en bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 (richtafstand 50 meter) op het deel daarachter. De afstand tussen het bouwvlak binnen het plangebied en de aanwezige bedrijfshal voldoen precies aan de gestelde richtafstanden. Doordat het bouwvlak middels het onderhavige plan wordt opgerekt richting het zuidwesten (zie afbeelding 11) is er sprake van een gelijkblijvende situatie wat betreft de afstand tot het bedrijf en het aspect bedrijven en milieuhinder. Er is en blijft daarmee sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en het bedrijventerrein wordt niet verder in de bedrijfsvoering beperkt.



Afbeelding 11: Plangebied t.o.v. bedrijven

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

Onderzoek

<u>Risicovolle inrichtingen</u>
Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.

<u>Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen</u>
In de omgeving van het plangebied zijn geen voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen aanwezig.

<u>Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes</u>

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.

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

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



Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

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

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

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

4.8 Ecologie

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

Onderzoek
Het onderhavige plan betreft het juridisch-planologisch vergroten van het bestaande bouwvlak. Er is geen bebouwing aanwezig op de locatie en er vinden daarmee geen sloopwerkzaamheden plaats welke nadelige gevolgen kan hebben op beschermde flora en fauna. Er worden geen watergangen gedempt, geen bomen gekapt of beplanting verwijderd. Het huidige grasland is zoals eerder aangegeven in gebruik als speelveld voor de buurt en wordt daarmee structureel gebruikt en daarnaast ook structureel onderhouden. Hiermee kan worden gesteld dat het plangebied niet geschikt is voor beschermde flora en fauna. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfsplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en/of beschermde natuurgebieden. Het uitvoeren van een ecologische quickscan is derhalve niet noodzakelijk. Wel geldt ten alle tijden de algemene zorgplicht voor beschermde plant- en diersoorten.

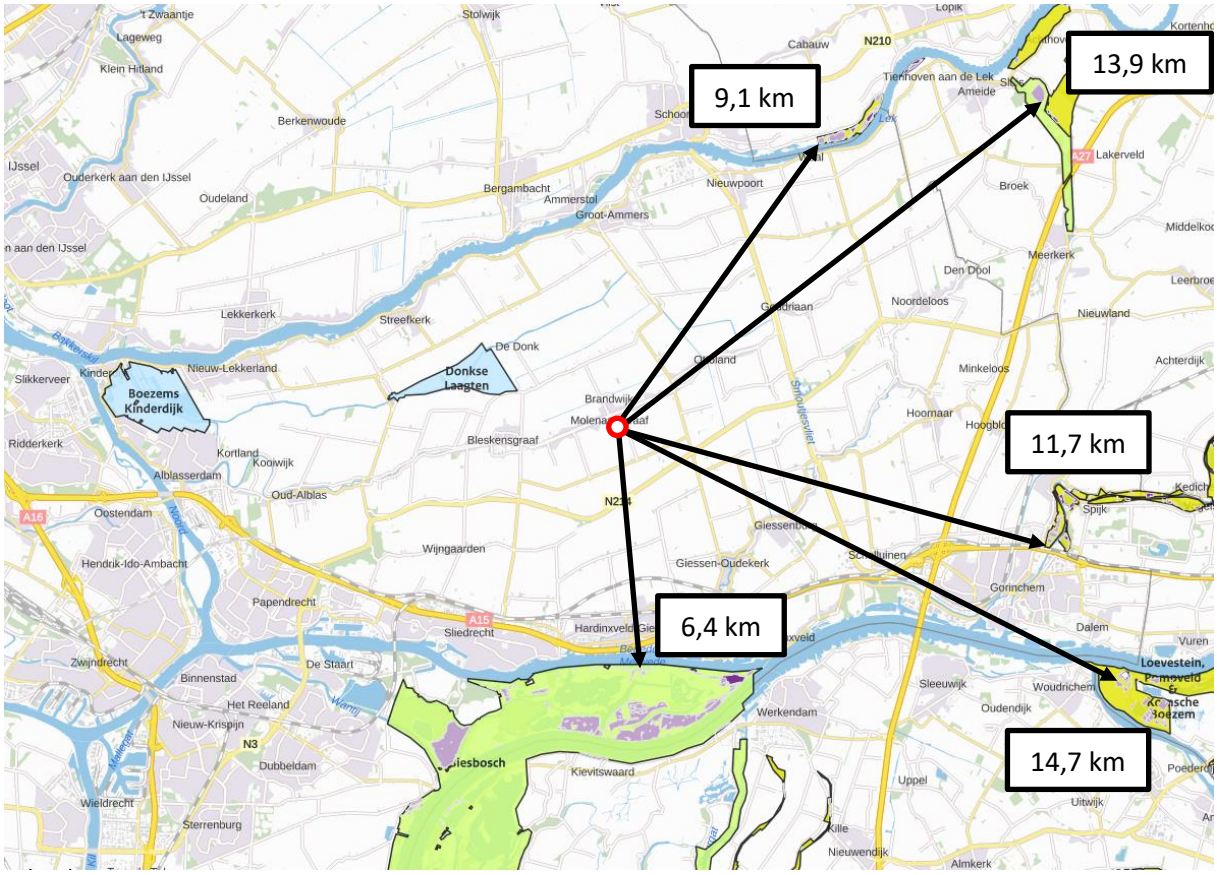
<u>Stikstof</u>
Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep. Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop en eenmalige aanleg- activiteiten. Dit wordt de ‘bouwvrijstelling’ genoemd. Eventuele stikstofdepositie vanwege de realisatie-/ bouwfase is dan ook vrijgesteld van vergunningplicht. Dat geldt ook voor dit project.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat is gelegen binnen Natura 2000-gebied ‘Biesbosch’ en is gelegen op een afstand van circa 6,4 kilometer tot het plangebied. Verder zijn stikstofgevoelige habitats in de volgende Natura 2000 gebieden gelegen.

Tabel 4: Stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden

Gebieds-nummer	Natura 2000-gebied	Circa afstand stikstofgevoelige habitats tot plangebied
70	Lingegebied & Diefdijk-Zuid	11,7 kilometer
71	Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem	14,7 kilometer

82	Uiterwaarden Lek	9,1 kilometer
105	Zouweboezem	13,9 kilometer
106	Boezems Kinderdijk	Geen stikstofgevoelige habitats aanwezig
107	Donkse Laagten	Geen stikstofgevoelige habitats aanwezig
112	Biesbosch	6,4 kilometer



In de voortoets stikstofdepositie is voor het plan de stikstofdepositie vanwege de ontwikkeling ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000 gebieden berekend met behulp van de AERIUS Calculator 2020. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorzien in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. De invoergegevens en rekenresultaten zijn opgenomen in de bijlage van dit rapport. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats Binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect ecologie en stikstof geen belemmeringen.

4.9 Bodem

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

Onderzoek
Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Adcim een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit het bodemonderzoek luiden:

- *'De bovengrond bestaat aan de noordzijde van het perceel uit zandige klei en aan de zuidzijde uit sterk kleiig veen. De ondergrond bestaat uit veen welke op een diepte van circa 1,50m-mv overgaat op klei.*
- *Er is geen bijmenging aangetroffen.*
- *Zowel de boven- als ondergrond is niet tot licht verontreinigd met molybdeen en PCB. Bij indicatieve toetsing aan besluit bodemkwaliteit voldoet de licht verontreinigde grond aan klasse industrie.*
- *De bovengrond is tevens aanvullend onderzocht op PFAS. Bij indicatieve toetsing aan besluit bodemkwaliteit is de grond als klasse wonen toepasbaar.*
- *Het grondwater is gelegen op ca. 0,42-0,70 m-mv en is licht verontreinigd met barium. (…)*

Voor de voorgenomen werkzaamheden vormt de bodemkwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek geen belemmering. Nader onderzoek met een gewijzigde onderzoeksinspanning wordt niet noodzakelijk geacht.'

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.10 Archeologie

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

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

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

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

Onderzoek
Ten tijde van de ontwikkeling van de gehele wijk Molenaarsgraaf-Oost is reeds een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door ADC Archeoprojeceten voor de gehele ontwikkeling, zo ook voor het onderhavige plangebied (zie bijlage: Hanemaaijer, M. en J.A.G. van Rooij, 2010; Plan Molenaarsgraaf, Molenaarsgraaf, gemeente Graafstroom Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Rapport 2394. Amersfoort). Op afbeelding 13 zijn de verrichte boringen weergegeven. Uit dit onderzoek komen de volgende resultaten naar voren:

- ***'Is er in het plangebied een intact potentieel vondstniveau aanwezig en zo ja, komt dit overeen met het op basis van het bureauonderzoek verwachte potentiële vondstniveau?***
  Binnen het plangebied zijn zoals verwacht veengronden aanwezig. In het noordelijke deel zijn geen beddingafzettingen van de Vuilendamse meandergordel aangetroffen. In de diepere ondergrond zijn ongerijpte

kleilagen aanwezig, die geïnterpreteerd worden als oever- en komafzettingen. In potentie kunnen zich op het veen of in de klei archeologische resten bevinden, maar gezien het feit dat het plangebied te nat was voor bewoning, worden binnen het plangebied geen archeologische waarden meer verwacht.

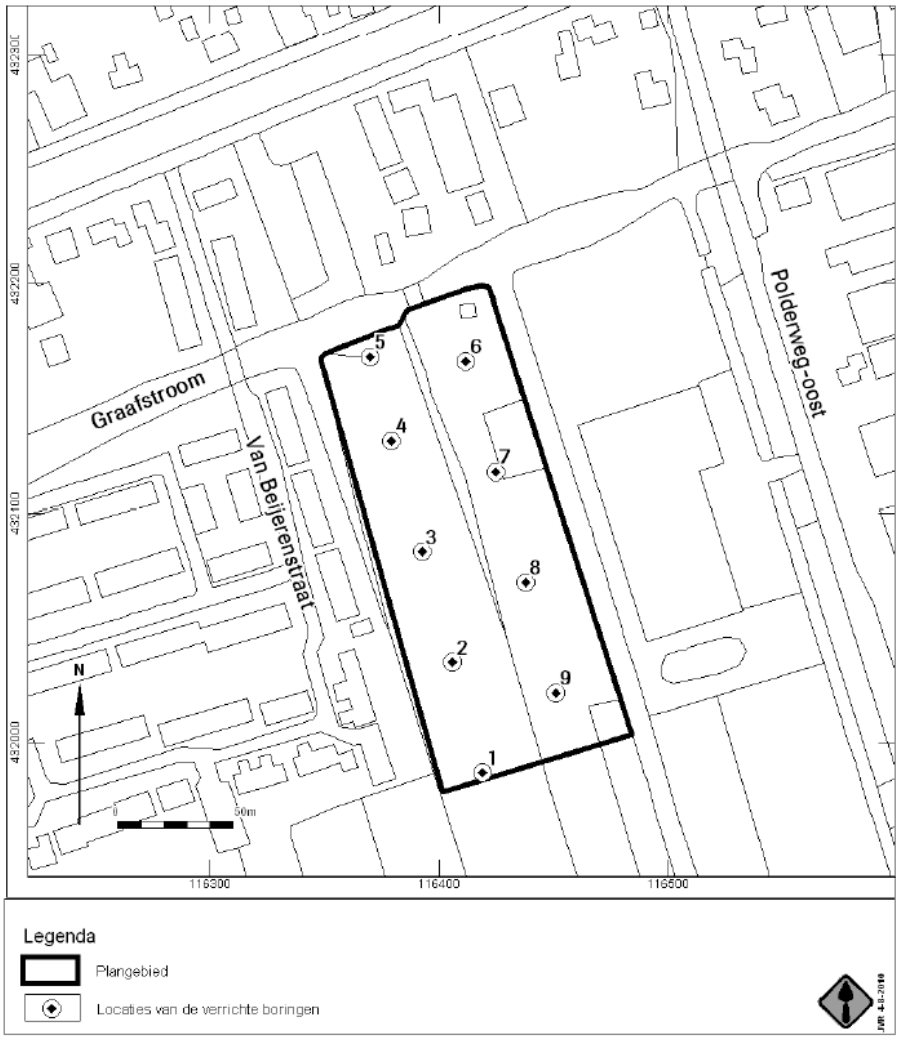
- ***Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig en, zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard, datering en waardestelling hiervan?***
  Op basis van het ontbreken van archeologische indicatoren en de interpretatie van het landschap in het verleden worden binnen het plangebied geen archeologische waarden meer verwacht.

- ***In welke mate worden deze waarden verstoord door realisatie van de geplande bodemingreep?***
  Niet van toepassing, aangezien binnen het plangebied geen archeologische waarden meer verwacht.

- ***Hoe kan deze verstoring door planaanpassing tot een minimum worden beperkt?***
  Niet van toepassing

- ***Indien de eventuele archeologische waarden niet kunnen worden behouden: Welke vorm van nader onderzoek is nodig om de aanwezigheid van archeologische waarden en hun omvang, ligging, aard en datering voldoende te kunnen bepalen om te komen tot een selectiebesluit?***
  ADC Archeoprojecten adviseert om binnen het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren. (…)

Op basis van het veldonderzoek adviseert ADC ArcheoProjecten om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.'



Afbeelding 13: Weergave verrichte boringen

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen.

4.11 Duurzaamheid & Klimaatadaptatie

Duurzaamheid
De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemer heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Duurzaamheid is enerzijds toekomstbestendigheid en ecologische duurzaamheid (duurzame materialen etc.) en anderzijds energievoorziening. Beide aspecten vormen de leidraad in de aanpak van de initiatiefnemers van zowel de bouw als de inrichting van het perceel.

De nieuwe bebouwing zal voldoen aan alle geldende bouw- en duurzaamheidseisen die vigerend zijn. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De beoogde bebouwing zal conform de nieuwe BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. Dit wordt in het kader van de omgevingsvergunning nader uitgewerkt. Men doet verder onderzoek naar de haalbaarheid om op het dak van de nieuwe bebouwing zonnepanelen te realiseren en het plangebied zo zacht en groen mogelijk in te richten.

Klimaatadaptatie
In de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland is een regel opgenomen dat er in een bestemmingsplan aandacht moet worden aan een viertal risico's die kunne optreden ten gevolge van klimaatverandering. Het gaat om wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte & droogte. Het onderhavige plan heeft geen nadelige gevolgen die het risico van deze vier aspecten doet toenemen. Middels het onderhavige plan wordt een reeds bestaande en gereserveerde bouwlocatie ontwikkeld.

Het risico op wateroverlast en overstroming neemt in de nieuwe situatie niet toe in vergelijking met situatie waarbij twee vrijstaande woningen stonden gepland. Het plan heeft daarmee ook geen nadelige gevolgen voor hittestress en droogte. De initiatiefnemer is voornemens het plangebied zo zacht en groen mogelijk in te richten, zie bovenstaande alinea's duurzaamheid. Zachte gronden hebben minder gevolgen voor hitte en water dan verharde gronden. Ook kunnen deze gronden hierdoor langer water vasthouden en wordt water minder snel afgevoerd, waarmee droogte kan worden tegengegaan. Rondom het plangebied is voldoende oppervlakte water om hemelwater naar af te voeren. Het onderhavige plan heeft gezien het karakter geen nadelige gevolgen voor de genoemde risico's in de omgevingsverordeing.

4.12 Molenbiotoop

Beleidskader
Het plangebied valt binnen de beschermingszones van de Kerkmolen. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen

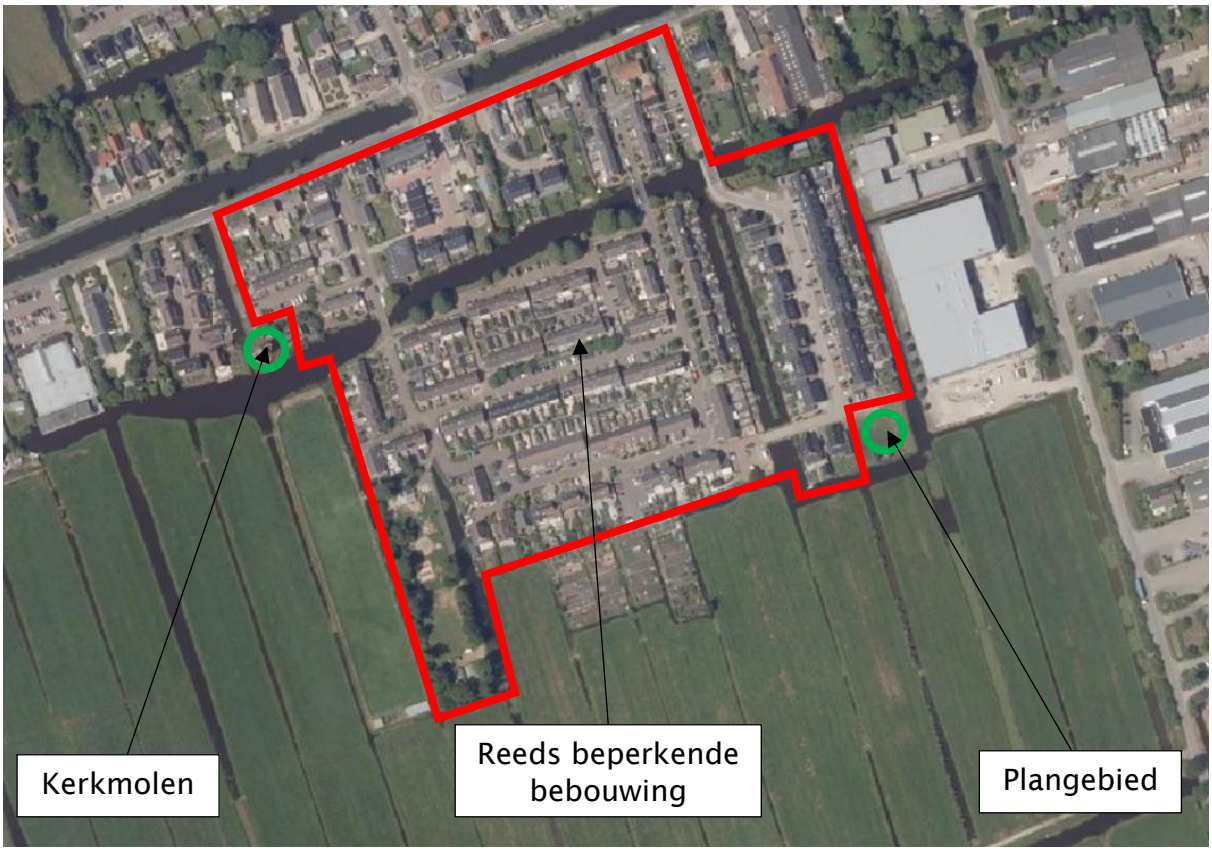
Ter bescherming van de molenbiotoop is in het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskernen' de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' opgenomen. Ten aanzien van het realiseren van bebouwing en/of beplanting binnen deze zone gelden de volgende richtlijnen:

1. Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
2. Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet voor wat betreft bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:
    a. In het buitengebied mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100 regel);
    b. In het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing/ beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/ beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).

Onderzoek
De in 1844 gebouwde Kerkmolen betreft een maalvaardige ronde stenen poldermolen. De molen behoort tot het type van grondzeilers en staat aan de Molenhoek 24. De molen dient voor het (op vrijwillige basis) bemalen van de Polder Giessen-Oudebenedenkerk en Molenaarsgraaf. De molen heeft een Oudhollandse wiekenvorm met een vlucht van 26,35 m en is voorzien van een rieten kap. De landschappelijke waarde van de molen is betrekkelijk gering omdat de molen door de dorpsbebouwing ingesloten is geraakt. De nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd op een afstand van 380-390 meter.

Echter wordt de molen binnen bebouwd dorpsgebied reeds beperkt in de vrije windvang en het zicht door de aanwezige bebouwing (zie afbeelding 13). Tevens blijven de maximale toegestane hoogtes ter plaatsen ongewijzigd. Hierdoor staat de molenbiotoop de ontwikkeling van het plangebied niet in de weg.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft de molenbiotoop geen belemmeringen.



Afbeelding 14: Plangebied t.o.v. Kerkmolen

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Molenaarsgraaf, Ocker Repelaerstraat’ bestaat uit drie delen, de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiks-mogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan ‘Molenaarsgraaf, Ocker Repelaerstraat’ is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan ‘Molenaarsgraaf, Ocker Repelaerstraat’ is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ‘Dorpskernen ’ (vastgesteld op 13 februari 2012). De regels van het bestemmingsplan ‘Molenaarsgraaf, Ocker Repelaerstraat’ bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmings-regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Woongebied
De enkelbestemming ‘Woongebied’ ter plaatse van het plangebied blijft ongewijzigd. Enkel de bouwvlakken worden gewijzigd ten behoeve van de realisatie van de meer betaalbare wooneenheden in de kwadrantwoning. Hierbij is het mogelijk om achter de voorgevel aan-, uit- en bijgebouwen te realiseren.

Door de oriëntatie van de voorgevel richting de Ocker Repelaerstraat is het ten behoeve van de voorste wooneenheden in de kwadrantwoning geen mogelijkheid op bergingen te realiseren achter de voorgevel. Ten behoeve van deze woningen is er daarom ruimte voor de voorgevel specifiek aangeduid ten behoeve van bergruimte. Hetgeen stedenbouwkundig tevens passend is, gezien de ligging langs de stoep en speeltuin. Aan de andere zijde van de speeltuin heeft nr. 46 dezelfde mogelijkheid om langs de speeltuin bijgebouwen te realiseren. Door het verschil in oriëntatie van de voorgevel, is voor de kwadrantwoning echter een specifieke aanduiding nodig voor de vorgevel.

Water
De enkelbestemming ‘Water’ ter plaatse van de watergangen rondom het plangebied blijft ongewijzigd.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – molenbiotoop 400m;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 6 m;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 4.