

Toelichting

Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 65'



Gemeente Molenwaard

Toelichting

Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 65'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.BPabbekesdoel65BLG-VG02

Projectnummer:
92275

Projectleider:
Folkert Both

Planstatus

Datum:
08-11-2016

Versie:
3.0

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Inleiding	6
1.1.1	Aanleiding	6
1.1.2	Plangebied	6
1.1.3	Belang	7
1.2	Kader	8
1.3	Maatschappelijk resultaat	8
1.4	Maatschappelijk draagvlak	9
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	9
1.6	Communicatie	9
1.7	Realisatie	9
1.8	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	10
2.1.2	Huidige status / gebruik	10
2.2	Nieuwe situatie	12
2.2.1	Plan	12
2.2.2	Ontsluiting en parkeren	14
2.2.3	Ruimtelijke kwaliteit	14
3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	20
3.5	Conclusie	20
4	Sectorale aspecten	21
4.1	Watertoets	21
4.2	Geluid (Wegverkeerslawaaï)	21
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	22
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Kabels en leidingen	22
4.7	Ecologie	23
4.8	Bodem	23
4.9	Archeologie	23
	Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	24
5.1	Inleiding	24

5.2 Systematiek van de regels	24
5.3 Bestemmingen	24
5.4 Aanduidingen	25
6 Verantwoording beleidskader.....	26
6.1 Rijksbeleid	26
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	26
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	26
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	27
6.2 Provinciaal beleid.....	28
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	28
6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	29
6.3 Regionaal beleid	31
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	31
6.3.2 Regionale Woonvisie	31
6.4 Gemeentelijk beleid	33
6.4.1 Structuurvisie Graafstroom	33
6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard.....	33
6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'	34
6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3 ^e herziening'	35
6.5 Conclusie	36
7 Verantwoording sectorale aspecten	37
7.1 Watertoets	37
7.1.1 Beleidskader	37
7.1.2 Onderzoek	39
7.1.3 Conclusie	42
7.2 Geluid (Wegverkeerslawaa).....	43
7.2.1 Beleidskader	43
7.2.2 Onderzoek	43
7.2.3 Conclusie	43
7.3 Luchtkwaliteit	44
7.3.1 Beleidskader	44
7.3.2 Onderzoek	44
7.3.3 Conclusie	44
7.4 Bedrijven en milieuhinder	45
7.4.1 Beleidskader	45
7.4.2 Onderzoek	45
7.4.3 Conclusie	46
7.5 Externe veiligheid	47
7.5.1 Beleidskader	47

7.5.2 Onderzoek	47
7.5.3 Conclusie	48
7.6 Kabels en leidingen	49
7.6.1 Beleidskader	49
7.6.2 Onderzoek	49
7.6.3 Conclusie	49
7.7 Ecologie	50
7.7.1 Beleidskader	50
7.7.2 Onderzoek	50
7.7.3 Conclusie	50
7.8 Bodem.....	51
7.8.1 Beleidskader	51
7.8.2 Onderzoek	51
7.8.3 Conclusie	52
7.9 Archeologie.....	53
7.9.1 Beleidskader	53
7.9.2 Onderzoek	55
7.9.3 Conclusie	55

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20160504-9-12945	04-05-2016
2	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadvies	BM/2261-2016	April 2016
3	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1040	11-05-2016
4	Agrarische beoordeling behoud schuilstal	Stichting agrarische beoordelings-commissie (ABC)	16022 mw	02-05-2016
5	Vooroverlegreactie Provincie Zuid-Holland	Provincie Zuid-Holland	PZH-2016-562663995 DOS-2016-0006584	17-08-2016
6	Vooroverlegreactie Waterschap Rivierenland	Waterschap Rivierenland	20160817-9-13543	17-08-2016

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Abbekesdoel 65 te Bleskensgraaf is jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. Het agrarische bedrijf is inmiddels beëindigd. De familie Dekker, eigenaar van het perceel Abbekesdoel 65, is voornemens het perceel Abbekesdoel 65 te verkopen. In het kader van de verkoopbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij heeft de heer T. Dekker op 13 maart 2014 een principeverzoek ingediend om de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Hiermee is het juridisch-planologisch mogelijk de cultuurhistorisch waardevolle boerderij als burgerwoning te bewonen. In een schriftelijke reactie (d.d. 4 juni 2014, zaaknummer 92275) heeft de gemeente Molenwaard aangegeven medewerking te willen verlenen aan bestemmingswijziging.

Recent zijn kopers gevonden voor de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Abbekesdoel 65. Men is voornemens het boerderijgebouw te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden. Conform artikel 3.8.4 "Wijziging Wonen met vab" in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' is het mogelijk ter plaatse van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' bij algehele bedrijfsbeëindiging het boerderijgebouw te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij heeft de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Hiermee wordt voldaan aan de harde eisen en kan het cultuurhistorisch waardevolle boerderijgebouw worden gesplitst. Het agrarisch bedrijf op het perceel Abbekesdoel 65 wordt in zijn geheel beëindigd. De agrarische schuur ten zuiden van de Abbekesdoel, welke thans wordt gebruikt door een agrarisch bedrijf dat gevestigd is aan de Korteland te Alblasterdam, blijft in eerste instantie tijdelijk behouden (5 jaar). De Agrarische Beoordelingscommissie heeft geoordeeld dat deze schuur noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

Voor de splitsing van het boerderijgebouw dient formeel een wijzigingsplan te worden opgesteld. In het kader van een goede en efficiënte ruimtelijke ordening is besloten de woningsplitsing mee te nemen in de bestemmingsplanprocedure voor de bestemmingswijziging. Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is benaderd om het bestemmingsplan op te stellen.

1.1.2 Plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Alblas ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Het plangebied bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk deel ten opzichte van de Abbekesdoel. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Alblas. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het agrarische landschap (grasland). Het plangebied wordt in het noordelijk deel aan de oost- en westzijde begrensd door de perceelsgrens van de naastgelegen percelen Abbekesdoel 64 (oost) en Abbekesdoel 66/66a (west). In het zuidelijk deel wordt het plangebied aan de oost- en westzijde begrensd door een watergang en het achterliggende agrarische landschap.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenwaard geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed. Ter plaatse van het perceel Abbekesdoel 65 is sprake van een algehele bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf. Vanuit milieukundig oogpunt is de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie niet wenselijk. Om langdurige leegstand en daarmee verpaupering van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Abbekesdoel 65 te voorkomen wordt de bestemming gewijzigd naar 'wonen' en wordt het boerderijgebouw gesplitst (geen wijzigingen aan buitenzijde boerderijgebouw). Hierdoor kan het cultuurhistorisch waardevolle boerderijgebouw bewoond blijven en is instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle boerderijgebouw Abbekesdoel 65 verzekerd. In de directe omgeving van het perceel Abbekesdoel 65 zijn vrijwel uitsluitend burgerwoningen gelegen.

De agrarische schuur ten zuiden van de Abbekesdoel wordt thans gebruikt door een agrarisch bedrijf dat gevestigd is aan de Korteland te Alblasterdam. De Agrarische Beoordelingscommissie heeft geoordeeld dat het behoud van deze schuur noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. Aangezien het agrarisch bedrijf nog maar een korte geschiedenis heeft en er over de toekomst nog enige onzekerheid bestaat, is besloten de schuur te behouden voor een tijdelijke termijn van 5 jaar. Wanneer het agrarisch bedrijf na 5 jaar kan aantonen dat de schuur nog altijd noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering kan de schuur permanent behouden blijven. Het onderhavige plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenwaard.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. Het perceel Abbekesdoel 65 heeft de enkelbestemmingen:

- Agrarisch met waarden;
- Verkeer;
- Water.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Leiding – Hoogspanningsverbinding (zuidelijk deel).

Met de functie-, gebieds- en overige aanduidingen:

- Functieaanduiding cultuurhistorische waarden (boerderijgebouw);
- Functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten (zuidelijk deel);
- Functieaanduiding specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Figuur – relatie;
- Bouwvlak.

Derde herziening 'Buitengebied Graafstroom'

Op 15 september 2015 is de 3^{de} herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3^{de} herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het perceel Abbekesdoel 65 betekent dat:

- De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' wordt opgesplitst in 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 8';
- De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Tevens wordt ter plaatse van het ongewijzigde bouwvak de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden: 2' gelegd. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij Abbekesdoel 65 wordt gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden welke bewoond kunnen worden als burgerwoning. De agrarische schuur ten zuiden van de Abbekesdoel blijft behouden voor in eerste instantie 5 jaar ten behoeve van het agrarisch bedrijf dat gevestigd is aan de Korteland te Alblasterdam. Wanneer het agrarisch bedrijf na 5 jaar kan aantonen dat de agrarische schuur aan de Abbekesdoel nog steeds noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering van het bedrijf, kan de agrarische schuur permanent behouden blijven. Het perceel Abbekesdoel 65 ten noorden van de Abbekesdoel (boerderijgebouw) wordt los verkocht. De bijgebouwen naast het boerderijgebouw blijven tevens behouden en worden hergebruikt als bijbehorende bouwwerken bij de burgerwoningen.

Om de bebouwingsmogelijkheden ten zuiden van de Abbekesdoel te beperken wordt het volledige agrarisch bouwvlak ten zuiden van de Abbekesdoel verwijderd.

Het bestemmingsplan is op 8 november 2016 gewijzigd vastgesteld. De gemeenteraad van Molenwaard heeft het bestemmingsplan vastgesteld, met uitzondering van artikel 3.3, afwijking van de bouwregels. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een woonbestemming met woningsplitsing en tijdelijk behoud van een agrarische schuur bij Abbekesdoel 65 te Bleskensgraaf.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Het dorp Bleskensgraaf is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Vanuit dit buurtschap is het dorp, na de bombardering in de tweede wereldoorlog, gaan groeien. In deze periode heeft Bleskensgraaf, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp. Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Alblas ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de oude bebouwing vervangen door nieuwbouw en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De verkavelingsrichting van het landschap is haaks op de Alblas gericht, wat tevens wordt overgenomen in de richting van de bebouwing. De grote cultuurhistorisch waardevolle boerderij Abbekesdoel 65 is tevens haaks op de Alblas en de weg (Abbekesdoel) gericht.

2.1.2 Huidige status / gebruik

Op het perceel Abbekesdoel 65 is thans een cultuurhistorisch waardevolle boerderij met een tweetal bijgebouwen gelegen. Het perceel Abbekesdoel 65 is jarenlang gebruikt ten behoeve van een agrarisch veeteeltbedrijf. Het grasland behorende bij het agrarisch bedrijf is gelegen aan de zuidzijde van de Abbekesdoel. Het agrarisch bedrijf is inmiddels beëindigd. Het boerderijgebouw en naastgelegen bijgebouwen wordt los verkocht van de hectaren grasland ten zuiden van de Abbekesdoel.



Afbeelding 2: Cultuurhistorisch waardevolle boerderij Abbekesdoel 65



Afbeelding 3: Voormalige stallen boerderij Abbekesdoel 65

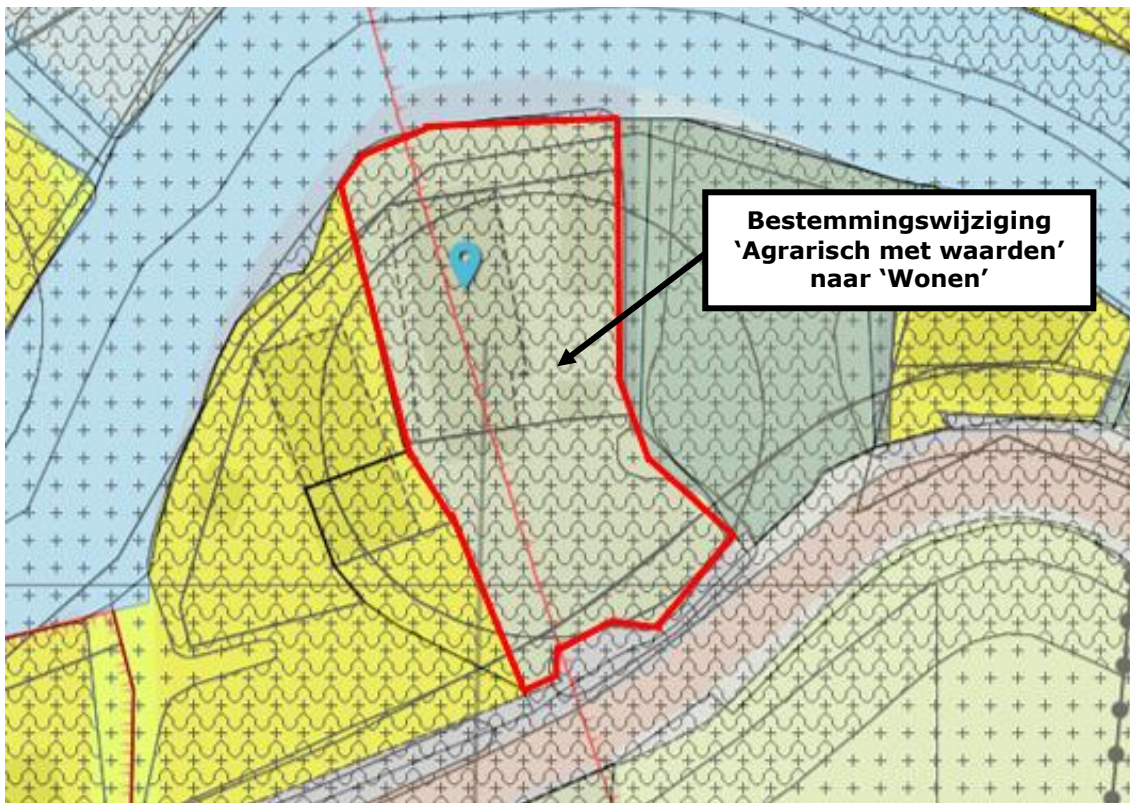


Afbeelding 4: Bijgebouwen perceel Abbekesdoel 65

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

De initiatiefnemers zijn voornemens de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' ter plaatse van het perceel Abbekesdoel 65 ten noorden van de Abbekesdoel te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.



Afbeelding 5: Bestemmingswijziging perceel Abbekesdoel 65

Daarnaast wordt het cultuurhistorisch waardevolle boerderijgebouw, ter grootte van 400 m², gesplitst in twee afzonderlijke burgerwoningen. De woningsplitsing betreft uitsluitend een in pandige wijziging. Hierdoor heeft het onderhavige plan geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke uitstraling van het perceel naar de directe omgeving. Middels de bestemmingswijziging en de woningsplitsing kan het cultuurhistorisch waardevolle boerderijgebouw bewoond blijven en is instandhouding van het een cultuurhistorisch waardevol object verzekerd. Hiermee wordt langdurige leegstand, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

De bestaande bijgebouwen blijven gehandhaafd (afbeelding 6). Schuur C, ter grootte van 200 m², blijft behouden ten behoeve van het agrarisch bedrijf dat gevestigd is aan de Korteland te Alblasterdam voor een tijdelijke termijn van 5 jaar. De noodzaak van het behoud van deze agrarische schuur is aangetoond door Stichting agrarische beoordelingscommissie (ABC). ABC adviseert het volgende: *'Alles overziende adviseert onze commissie, met het oog op voornoemde ontwikkeling, het gebruik van de schuilstal voor een periode van bijvoorbeeld 3 jaar toe te staan en dan de bedrijfssituatie en de bedrijfsvoering nogmaals te beoordelen'*. Het volledige rapport is toegevoegd in de bijlage.

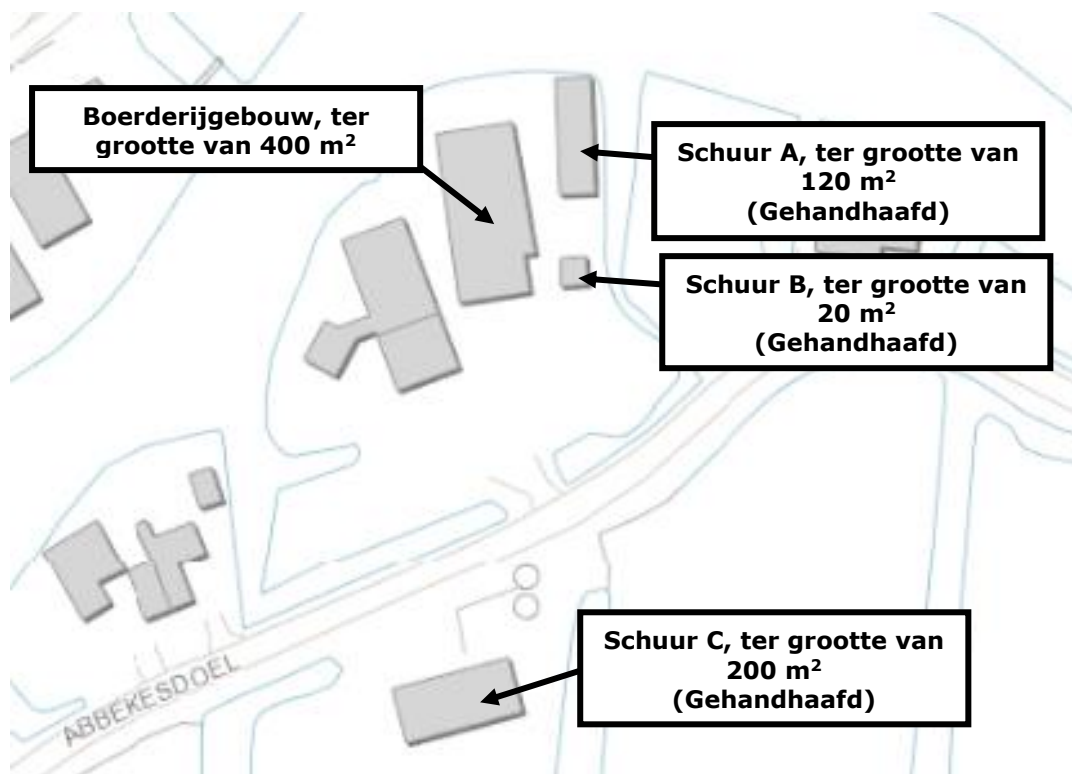
De gemeente Molenwaard heeft het ABC-advies beoordeeld: *'Omdat de toekomst van het bedrijf onzeker is, maar in de huidige situatie wel sterk behoefte is aan de stal, heeft het college besloten in principe in te stemmen met een tijdelijke vergunning voor vijf jaar op voorwaarde dat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetoond'*

en gerealiseerd. In het laatste jaar van deze termijn zal u nieuw onderzoek moeten aanvragen om de noodzaak van behoud van de stal voor de verdere toekomst aan te tonen, of dient u de stal aan het eind van de termijn van vijf jaar alsnog te slopen' (zaaknummer 547282).

Wanneer het agrarisch bedrijf na 5 jaar kan aantonen dat de agrarische schuur nog altijd noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf kan de schuur permanent behouden blijven.

Als voorwaarde voor het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.8.4 "Wijziging Wonen met vab" in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom') dient de bebouwing verminderd te worden tot maximaal 1500 m³. De inhoud van uitsluitend het huidige boerderijgebouw bedraagt al 2000 m³. Vanuit cultuurhistorisch en ruimtelijke kwaliteitsoogpunt is het echter wenselijk om het volledige bouwensemble (boerderijgebouw en bijgebouwen) te behouden. Het boerderijgebouw en de bijgebouwen vormen thans een cultuurhistorisch waardevol bouwensemble (zie paragraaf 2.2.3). Middels het handhaven van het bouwensemble wordt voorkomen dat er in de toekomst vergunningsvrije bouwwerken worden gerealiseerd welke niet in het cultuurhistorische lint en het bouwensemble passen.

In het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering worden de bebouwingsmogelijkheden ten zuiden van de Abbekesdoel weggenomen door het volledige agrarisch bouwvlak ten zuiden van de Abbekesdoel te verwijderen. Daarnaast wordt verrommeling e.d. opgeruimd. Ter plaatse van de agrarische schuur C wordt een functieaanduiding opgenomen.



Afbeelding 6: Overzicht bebouwing

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

In de nieuwe situatie zullen de bewoners van beide burgerwoningen gebruik maken van de huidige traditionele perceelontsluiting. De bestaande uitrit blijft ongewijzigd. Via de Abbekesdoel, de Vlietweg en de provinciale weg N214 kan men de Rijksweg A15 bereiken.

Parkeren

Het onderhavige plan gaat uit van de splitsing van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij in twee burgerwoningen. Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in het buitengebied van Bleskensgraaf in een weinig stedelijk gebied wordt uitgegaan van een minimale parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers). Dit betekent dat met 4 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm. De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein. Rondom de boerderij is op het perceel Abbekesdoel 65 voldoende parkeergelegenheid. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

2.2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Molenwaards Kookboek

De gemeente Molenwaard werkt aan een ruimtelijke kwaliteitskader: 'het Molenwaards Kookboek'. Het Molenwaards Kookboek bestaat uit een tiental 'recepten' van het landschap. Het onderhavige plan kan worden geschaard onder het recept 'Vrijkomende agrarische bebouwing'. Voor dit recept gelden de volgende richtlijnen:

Landschappelijke patronen

1. Behoud poldersloten en eventueel aanwezige streekeigen landschapselementen.
2. Behoud doorzichten naar het achterliggende landschap.

Het plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap van de Alblasserwaard. Haaks op de kavelrichting zijn de wegen als de Abbekesdoel gelegen. Het perceel is gelegen in de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing langs de Abbekesdoel. Het bebouwingslint bestaat overwegend uit afwisselend (grotere) klassieke (woon-) boerderijen en vervangende nieuwbouwwoningen. Open en gesloten ruimten wisselen elkaar af. Ten zuiden van de Abbekesdoel en ten noorden van de Heulenslag kenmerkt het gebied zich door slagenverkaveling (open veenweidegebied) omringd door sloten en (achter)weteringen. In het open slagenlandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). De openheid van het landschap, de slagenverkaveling in combinatie met het slotenpatroon, de bomenlanen en de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing kunnen ter plaatse van het plangebied worden gezien als de streekeigen landschapselementen. Het onderhavige plan betreft uitsluitend een inpassende wijziging (splitsing) van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Het boerderijgebouw wordt daarbij in goede staat van onderhoud gebracht. Bestaande landschappelijke doorzichten worden niet aangetast.

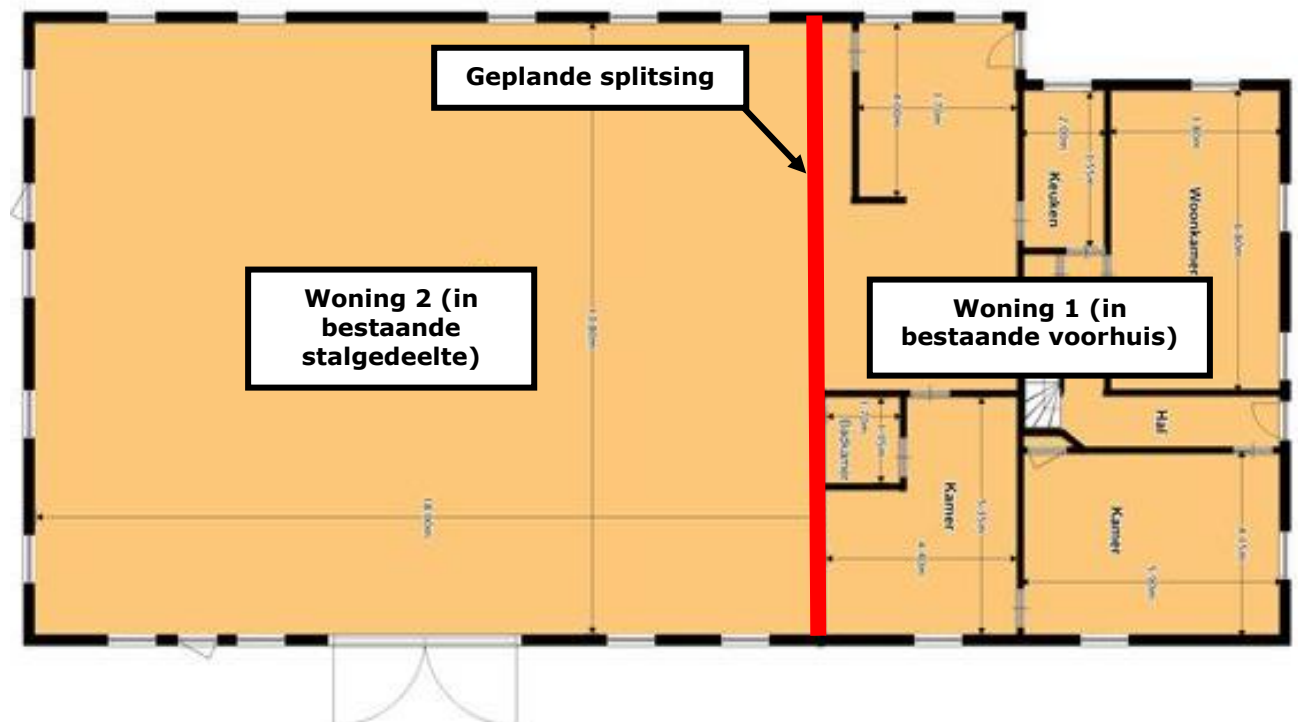
Uitstraling

3. 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.
4. Ontwikkel boerderij en erf tot een sterk samenhangend geheel.
5. Behoud de kenmerkende hiërarchie tussen voorhuis, achterhuis, schuur, stallen en bijgebouwen.

6. Behoud het onderscheid tussen een representatief voorerf en een meer landelijk / functioneel achtererf.

De hoofdgebouwen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Abbekesdoel is overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De boerderij betreft het pronkstuk van het bouwensemble (rijker gedetailleerd). De bijgebouwen liggen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en hebben een ondergeschikte uitstraling. De bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk. De gebouwen hebben hoofdzakelijk een rechthoekige opbouw. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap. Op het perceel Abbekesdoel 65 betreft het boerderijgebouw eveneens het pronkstuk van het perceel (rijker gedetailleerd). De naastgelegen bijgebouwen hebben een meer ondergeschikte uitstraling. De naastgelegen bijgebouwen zijn opgebouwd uit bakstenen en potdekselwerk. De bijgebouwen hebben een rechthoekige opbouw ingetogen kleurstelling en hebben daarmee een landelijke uitstraling. Het boerderijgebouw en de naastgelegen bijgebouwen vormen een in het cultuurhistorisch lint passend bouwensemble.

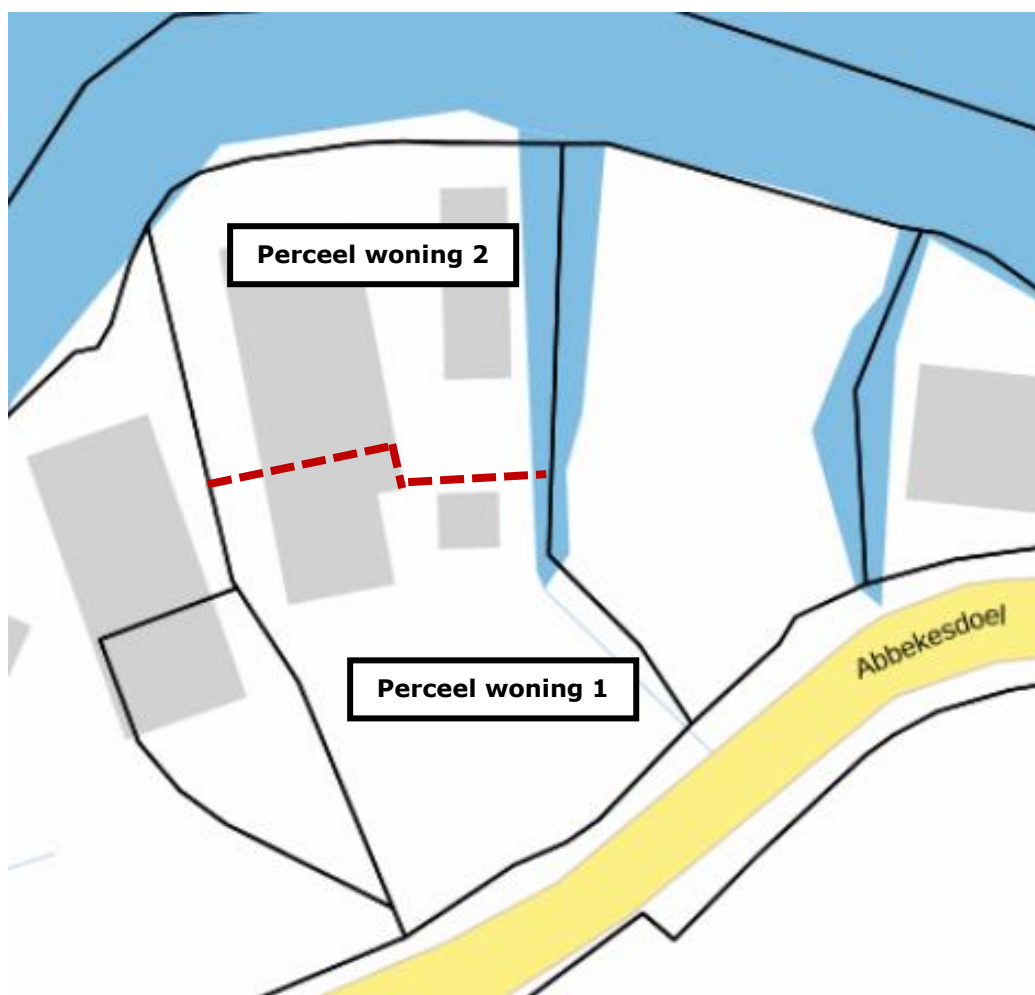
Het uitgangspunt in het onderhavige plan is om het boerderijgebouw, de bijgebouwen en omliggende erf volledig intact te houden. Het plan betreft uitsluitend een in pandige wijziging (splitsing in twee wooneenheden). Het volledige perceel, inclusief gebouwen, worden in een goede staat van onderhoud gebracht. Belangrijk hierbij is dat na de splitsing van het boerderijgebouw het perceel een samenhangend geheel blijft houden. Bij de splitsing van het boerderijgebouw is rekening gehouden met de kenmerkende hiërarchie tussen voorhuis en achterhuis. Het voorhuis blijft één woning. In het stalgedeelte wordt de tweede woning gerealiseerd. Hiermee blijft de oorspronkelijke scheiding tussen voorhuis en stalgedeelte ongewijzigd (afbeelding 7).



Afbeelding 7: Plattegrond bestaande boerderij met beoogde splitsing



Afbeelding 8: Boerderijgebouw en schuur A



Afbeelding 9: Beoogde splitsing perceel Abbekesdoel 65

Inpassingsmaatregelen

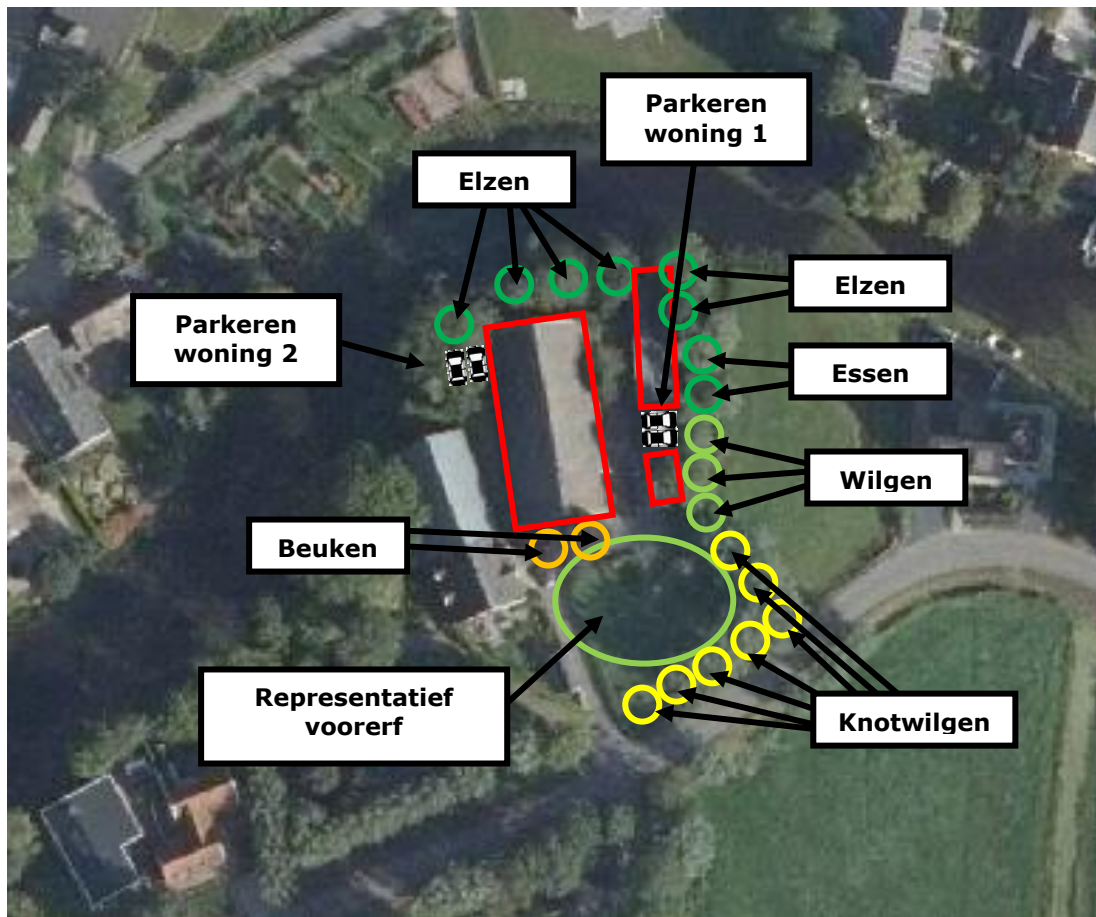
7. Behoud de samenhang van de boerderij en het erf.
8. Wanneer binnen de boerderij verschillende wooneenheden worden ontwikkeld moet de boerderij zich als een ongedeelde eenheid laten lezen, en niet als een verzameling van wooneenheden. Dat betekent onder meer dat de boerderij in beeld over slechts één hoofdentree / voordeur kan beschikken.
9. 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.
10. 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.
11. Behoud en versterk streekeigen erfinrichting en erfbeplanting, representatieve beplanting op het voorerf en landschappelijke beplanting op zij- en achtererf.
12. 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 hagentuin).

In de bestaande situatie heeft het perceel Abbekesdoel 65 een groene streekeigen uitstraling met een representatief voorerf. Op het perceel staan streekeigen boomsoorten als elzen, essen en knotwilgen. De initiatiefnemers zijn voornemens deze (boom) beplanting en het voorerf (inclusief de heg) volledig te handhaven. Men zal de beplanting in een goede staat van onderhoud brengen. Hiermee blijft de streekeigen erfinrichting, de representatieve beplanting op het voorerf en de landschappelijke beplanting op het zijerf van het perceel Abbekesdoel 65 gehandhaafd.

Het parkeren vindt plaats achter de voorgevellijn van het boerderijgebouw. Hiermee staan de auto's verdekt opgesteld achter het boerderijgebouw, bijgebouw en/of erfbeplanting (afbeelding 11).



Afbeelding 10: Straatbeeld met representatief voorerf



Afbeelding 11: Handhaven bestaande streekeigen erfbeplanting en voorerf

Conclusie

In het onderhavige plan wordt aangesloten bij de richtlijnen van het Molenwaards Kookboek. Hiermee is sprake van een passende ontwikkeling in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Abbekesdoel en daarmee zorgt het plan dat de ruimtelijke kwaliteit behouden danwel versterkt wordt.

3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Op het perceel Abbekesdoel 65 is een cultuurhistorisch waardevolle boerderij gelegen. De boerderij betreft geen Rijksmonument. Vanwege het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten.

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van één woning binnen een bestaand boerderijgebouw, waarbij de koper reeds bekend is (de koper is één van de initiatiefnemers van het onderhavige plan). Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing.

In relatie tot het onderhavige plan is ten eerste artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de provinciale verordening van toepassing. Het onderhavige plan betreft de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij in twee burgerwoningen. Op basis hiervan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing. Het onderhavige plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling (inpassing). Middels de splitsing wordt leegstand, verpaupering van het boerderijgebouw en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het plangebied heeft thans een groene uitstraling middels streekeigen (boom)beplanting. Deze groene uitstraling wordt in de nieuwe situatie behouden dan wel versterkt. De huidige (boom)beplanting wordt in stand gehouden (in goede staat van onderhoud teruggebracht). Parkeren vindt plaats achter de voorgevel van het boerderijgebouw (zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de Abbekesdoel). Middels het verwijderen van het agrarische bouwvlak ten zuiden van de Abbekesdoel zijn toekomstige bebouwingsmogelijkheden uitgesloten (uitsluitend de aanwezige agrarische schuur). Op grond van bovenstaande zorgt het onderhavige plan voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Op basis van artikel 2.3.2 'Herbestemmen bestaande bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied' is herbestemming van voormalige agrarische bebouwing mogelijk onder de volgende voorwaarden:

1. De nieuwe functie brengt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven:
Het plan is getoetst conform de richtafstanden in het VNG-Handboek Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009). Hieruit is geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt (paragraaf 7.4).
2. Ander gebruik van bestaande bebouwing wordt beschouwd als inpassen:
Het boerderijgebouw Abbekesdoel 65 wordt gesplitst en betreft daarmee uitsluitend een inpandige wijziging (inpassingsplan). Hierdoor heeft het plan geen

nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke uitstraling van het perceel. Middels het onderhavige plan kan het cultuurhistorisch waardevolle boerderijgebouw bewoond blijven en is instandhouding van het een cultuurhistorisch waardevol object verzekerd.

3. Gebruik van kassen voor andere functies dan glastuinbouw is uitgesloten, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen voor educatie of recreatie: Binnen het plangebied zijn geen kassen gelegen.

3.3 Regionaal beleid

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

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij in het authentieke bebouwingslint langs de Abbekesdoel. De woningsplitsing betreft uitsluitend een in pandige verbouwing. De buitenzijde en de maatvoering van de boerderij blijven ongewijzigd. Hierdoor is geen sprake van aantasting van de cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke uitstraling van het perceel. Middels de splitsing kan de boerderij bewoond blijven en is instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij verzekerd. Daarnaast wordt het volledige agrarisch bouwvlak ten zuiden van de Abbekesdoel verwijderd. Hiermee is nieuwe bebouwing behoudens de aanwezige agrarische schuur ten zuiden van de Abbekesdoel uitgesloten. Het onderhavige plan draagt hiermee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van slechts één wooneenheid en is daarmee kleinschalig van aard (geen concurrentie met nabijgelegen woningbouwplannen). Het boerderijgebouw gaat bewoond worden door de initiatiefnemers van het onderhavige plan). De extra woning in de boerderij wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', omdat binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' geen burgerwoningen zijn toegestaan. Gezien het agrarisch bedrijf is beëindigd kan de boerderij niet meer als bedrijfswoning worden bewoond. Daarnaast is ter plaatse van het bouwvlak op het perceel Abbekesdoel 65 slechts één wooneenheid toegestaan (splitsing naar twee wooneenheden is daarmee niet toegestaan). Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming 'Agrarisch met waarden' te worden gewijzigd naar 'Wonen' en dient ter plaatse van het bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'Maximum aantal wooneenheden: 2' te worden opgenomen.

3.5 Conclusie

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

4 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Watertoets	Nee	Nee	Nee
4.2 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.3 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.4 Bedrijf-milieuhinder	Nee	Nee	Nee
4.5 Externe veiligheid	Nee	Nee	Nee
4.6 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.7 Ecologie	Ja	Nee	Nee
4.8 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.9 Archeologie	Nee	Nee	Nee

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20160504-9-12945). Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen binnen het boezemgebied van de Alblas. In zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van het plangebied vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats (Inpandige verbouwing en schuren blijven behouden). Hierdoor is volumecompensatie niet aan de orde. Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW014. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,24 meter NAP en een winterpeil van - 2,34 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld in beide deelgebieden een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. In het onderhavige plan is wat betreft verharding sprake van een gelijkblijvende situatie en zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Een deel van het plangebied is gelegen in de kern- en/of beschermingszone van de regionale waterkering, de Abbekesdoel. In het plangebied vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkering. Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.2 Geluid (Wegverkeerslawaaai)

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelig object (extra woning). De extra woning wordt gerealiseerd binnen de bebouwingscontouren van de bestaande boerderij. De positie en maatvoering van het boerderijgebouw blijft ongewijzigd (inpandige wijziging). De boerderij wordt thans bewoond. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai. De conclusie uit dit onderzoek luidt: *'Vanuit akoestisch oogpunt zijn er inzake de ruimtelijke ordening geen belemmeringen voor de realisatie van de extra woning.'* Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaai) geen belemmeringen.

4.3 Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een nieuw hindergevoelig object (extra woning). In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijven- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de eventuele gevolgen van het onderhavige plan voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het onderhavige plangebied is gelegen in een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging (afwisselend burgerwoningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven). Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen hierdoor één afstandstrap worden verlaagd.

Er wordt voldaan aan de gecorrigeerde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009). Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Ten westen van het plangebied zijn een tweetal buisleiding gelegen van de Nederlandse Gasunie (aardglasleidingen, NEN 3650-leidingen). Voor deze buisleidingen geldt geen PR 10^{-6} per jaar contour. De buisleidingen zijn gelegen op 815 meter van het plangebied. Hiermee valt het plangebied ruimschoots buiten het invloedsgebied van deze buisleidingen.

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. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan. Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.7 Ecologie

Het onderhavige plan betreft uitsluitend de functiewijziging en splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij (een inpandige verbouwing van een altijd bewoond geweest zijnde boerderij). Daarnaast blijven de bestaande bijgebouwen gehandhaafd (geen bouw- en sloopwerkzaamheden). Tenslotte zullen geen overige werkzaamheden worden uitgevoerd (waaronder het kappen van bomen en/of het verwijderen van groen) welke in het kader van Flora en Fauna nadelige gevolgen kunnen hebben voor de verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Op basis hiervan is het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat het aspect Flora en Fauna de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.8 Bodem

Het onderhavige plan gaat uit van de bestemmingswijziging van het noordelijk deel van het perceel Abbekesdoel 65 te Bleskensgraaf (ten noorden van de Abbekesdoel) van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'. Hiermee wordt de functie van de bestaande boerderij gewijzigd naar burgerwoning en tevens wordt het pand gesplitst in twee wooneenheden. Om aan te tonen dat de bodem geschikt is om op te wonen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit het verkennend bodemonderzoek luidt:

'Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de licht verontreinigde bovengrond geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging van agrarische doeleinden naar woonbestemming met inachtneming van onderstaande opmerking:

Bij afvoer van licht verontreinigde bovengrond naar elders (bijvoorbeeld in geval van grondverbetering rondom de bebouwing) dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Op basis van het uitgevoerde voldoet de uitpandige bovengrond bij afvoer naar elders aan klasse-industriegrond. Tevens dient men rekening te houden met de eventuele verwijdering en afvoer van de het plaatselijk aanwezige asfalt.'

4.9 Archeologie

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een bestaande boerderij in twee afzonderlijke wooneenheden. Het boerderijgebouw blijft qua maatvoering en positionering ongewijzigd (uitsluitend inpandige wijziging). Hetzelfde geldt voor de aanwezige schuren in het plangebied. Alle schuren blijven behouden. Hiermee is geen sprake van bouw-, sloop- en/of graafwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het boerderijgebouw behoudt in het onderhavige bestemmingsplan de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 65' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 65' 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 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 65' is aansluiting gezocht bij de vastgestelde 3^{de} herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 15 september 2015. Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming van het perceel Abbekesdoel 65 gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt de splitsing van het boerderijgebouw in twee wooneenheden juridisch planologisch mogelijk gemaakt middels het opnemen van de maatvoeringsaanduiding 'Maximum aantal wooneenheden: 2'. Om de bebouwingmogelijkheden ten zuiden van de Abbekesdoel te beperken wordt het volledige agrarisch bouwvlak ten zuiden van de Abbekesdoel verwijderd. De regels van het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 65' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch met waarden

Het gebied ten zuiden van de Abbekesdoel behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het huidige agrarische bouwvlak wordt volledig verwijderd.

Wonen

De bestemming 'Agrarisch met waarden' ten noorden van de Abbekesdoel wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak ter plaatse van de bestemming blijft ongewijzigd. Gezien de splitsing van het boerderijgebouw wordt de maatvoeringsaanduiding 'Maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen.

Water

Ter plaatse van de wetering blijft de bestemming 'Water' ongewijzigd.

Verkeer

Ter plaatse van de Abbekesdoel blijft de bestemming 'Verkeer' ongewijzigd.

Leiding – Hoogspanningsverbinding

Ter plaatse van de hoogspanningslijn op het zuidelijk deel van het plangebied blijft de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' ongewijzigd.

Waterstaat – Waterkering

Het plangebied valt deels binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Ter bescherming van de regionale waterkering blijft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ongewijzigd.

Waterstaat – Waterberging

Ter handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van de boezemlanden blijft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' ongewijzigd.

Waarde – Archeologie 1, 2, 4, 5 en 8

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1, 2, 4, 5 en 8' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Functieaanduiding cultuurhistorische waarden (ter plaatse van de boerderij);
- Functieaanduiding specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen;
- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - schuilstal (ter plaatse van de schuur ten zuiden van de Abbekesdoel)
- Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing (ter plaatse van de boerderij);
- Bouwvlak.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

In het onderhavige plangebied is een cultuurhistorisch waardevolle boerderij gelegen. De boerderij betreft echter geen Rijksmonument. Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen (o.a. toevoeging van woningen) bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een boerderij naar twee wooneenheden / burgerwoningen, waarbij per saldo sprake is van de toevoeging van één wooneenheid / burgerwoning. 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 bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het begrip woningbouwlocatie is in deze definitie niet nader gedefinieerd. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, 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). Pas bij de ontwikkeling van veertien woningen wordt het bouwplan aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 9 april 2014, ECLI: NL: RVS: 2014: 1252). De grens van een 'stedelijke ontwikkeling' bij woningbouwvoorzieningen ligt aldus ergens tussen de zes en veertien woningen.

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van één woning binnen een bestaand boerderijgebouw, waarbij de koper reeds bekend is (de koper is één van de initiatiefnemers van het onderhavige plan). Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

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

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

In het provinciaal beleid staat de regionale woonvisie centraal (hoofdstuk 6.3.2). Gemeenten gebruiken de regionale woonvisie voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Zolang een gemeente niet beschikt over een regionale woonvisie die voldoet aan de vereisten uit de PSV en daarom ook niet over een door de provincie aanvaard beoordelingskader moet een gemeente aantonen dat een bestemmingsplan met nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen:

1. Voorziet in een aantoonbare behoefte;
2. Is gebaseerd op een regionale visie op het programma of ten minste regionaal is afgestemd;
3. Rekening houdt met de voorkeursvolgorde van eerst herstructurering en daarna aansluitend aan bestaande bebouwing.

De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing (hoofdstuk 6.1.3). Het onderhavige plan betreft de toevoeging van slechts één wooneenheid binnen de bestaande bebouwingscontouren van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Qua maatvoering blijft de boerderij ongewijzigd. Middels de splitsing van het boerderijgebouw kan het pand bewoond blijven en is instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol object verzekerd. Hiermee wordt verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. In het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt om toekomstige verstening te voorkomen het volledige agrarische bouwvlak ten zuiden van de Abbekesdoel verwijderd. Hiermee is toekomstige verdere verstening behoudens de aanwezige agrarische schuur ten zuiden van de Abbekesdoel uitgesloten.

6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. 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 structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

In relatie tot het onderhavige plan is ten eerste artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de provinciale verordening van toepassing. Het onderhavige plan betreft de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij in twee burgerwoningen. Op basis hiervan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing. Het onderhavige plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling (inpassing). Middels de splitsing wordt leegstand, verpaupering van het boerderijgebouw en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Het noordelijke deel van het plangebied heeft thans een groene uitstraling met streekeigen (boom)beplanting. Deze groene uitstraling wordt in de nieuwe situatie behouden danwel versterkt. De huidige (boom)beplanting wordt in stand gehouden (in goede staat van onderhoud teruggebracht). Parkeren vindt plaats achter de voorgevel van het boerderijgebouw (zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de Abbekesdoel).

Middels het verwijderen van het agrarische bouwvlak ten zuiden van de Abbekesdoel zijn toekomstige bebouwingsmogelijkheden uitgesloten (uitsluitend de aanwezige agrarische schuur). Op grond van bovenstaande zorgt het onderhavige plan voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Bovendien zorgt de algehele bedrijfsbeëindiging en het verwijderen van het agrarische bouwvlak tevens vanuit milieukundig oogpunt voor een verbeterde situatie (geurhinder ten opzichte van de woningen/hindergevoelige objecten).

Op basis van artikel 2.3.2 'Herbestemmen bestaande bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied' is herbestemming van voormalige agrarische bebouwing mogelijk onder de volgende voorwaarden:

4. De nieuwe functie brengt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven:
Het plan is getoetst conform de richtafstanden in het VNG-Handboek Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009). Hieruit is geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt (paragraaf 7.4).
5. Ander gebruik van bestaande bebouwing wordt beschouwd als inpassen:
Het boerderijgebouw Abbekesdoel 65 wordt gesplitst en betreft daarmee uitsluitend een inpassende wijziging (inpassingsplan). Hierdoor heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke uitstraling van het perceel. Middels het onderhavige plan kan het cultuurhistorisch waardevolle boerderijgebouw bewoond blijven en is instandhouding van het een cultuurhistorisch waardevol object verzekerd.
6. Gebruik van kassen voor andere functies dan glastuinbouw is uitgesloten, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen voor educatie of recreatie:
Binnen het plangebied zijn geen kassen gelegen.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij in het authentieke bebouwingslint langs de Abbekesdoel. De woningsplitsing betreft uitsluitend een in pandige verbouwing. De buitenzijde en de maatvoering van de boerderij blijven ongewijzigd. Hierdoor is geen sprake van aantasting van de cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke uitstraling van het perceel. Middels de splitsing kan de boerderij bewoond blijven en is instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij verzekerd. Tevens wordt het volledige agrarisch bouwvlak ten zuiden van de Abbekesdoel verwijderd. Hiermee is toekomstige bebouwing behoudens de aanwezige agrarische schuur ten zuiden van de Abbekesdoel uitgesloten. Het onderhavige plan draagt hiermee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale Woonvisie

In antwoord op de voormalige provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Bleskensgraaf is aangeduid als een voorzieningendorp. Bleskensgraaf heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen.

Voor de gemeente Molenwaard zijn de volgende winstpunten te behalen:

- Het vasthouden van modern georiënteerde starters in hun eigen voorzieningendorpen. Voor deze starters zijn voorzieningen van groot belang;
- Woondorpen gaan niet op slot. De hechte gemeenschappen van de woondorpen zijn sterk bepalend voor de leefbaarheid van een dorp. De nabijheid van sterke voorzieningendorpen is ook in het voordeel van de omliggende woondorpen.

En er is ruimte voor maatwerk in nieuwbouw door gericht te bouwen voor een concrete, lokale vraag. Alle reden om ook blijvend te investeren in de kwaliteit van de woonomgeving en van bestaande woningen in de woondorpen;

- Er zijn kansen voor het aantrekken van nieuwe groepen met een landelijke woonoriëntatie.

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van circa 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraag gestuurde groei. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in behoud van kwaliteit en uitstraling, woonlastenbeperking en energie en comfortverbetering in relatie tot zorg. Geen van de gebieden gaat op slot maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraaggerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

A. Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.

B. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.

C/D. Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Medewerking door de gemeente Molenwaard wordt in principe alleen toegezegd wanneer uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad in de kern en dat de woningen een duidelijke kwalitatieve meerwaarde hebben. Er moet eerst worden bekeken of een bouwplan binnen bestaande bebouwing of door inbreiding kan worden gerealiseerd. Realisatie in bestaande bebouwing is in geval van grondgebonden woningen niet aan de orde. Binnen de kern zijn ook geen inbreidingslocaties voorhanden en is ook geen sprake van ruimte binnen een gereserveerde planmatige uitbreiding.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van slechts één wooneenheid en is daarmee kleinschalig van aard (geen concurrentie met nabijgelegen woningbouwplannen). Het boerderijgebouw gaat bewoond worden door de initiatiefnemers van het onderhavige plan). Voor de toevoeging van één wooneenheid is regionale afstemming niet noodzakelijk. De extra woning in de boerderij wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Op 29 maart 2011 heeft de voormalige gemeente Graafstroom de 'Structuurvisie Graafstroom' vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente een strategische stap zetten naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De gemeente heeft als motto om ook in de toekomst 'prettig samen te leven in een groene oase van rust en ruimte'. De visie is vooral gericht op het behoud van het bestaande. Het karakteristieke landschap, de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten.

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

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan bestaande uit de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij in twee burgerwoningen. Middels de splitsing kan het pand bewoond blijven en is instandhouding verzekerd. Het onderhavige plan is in de dynamiek van het gemengde bebouwingslint langs de Abbekesdoel. In het bebouwingslint is de functie van meerdere boerderijen gewijzigd naar burgerwoning(en). 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.

6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie van Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet Molenwaard 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 een kleinschalig plan. In het kader van de verkoopbaarheid is besloten om het grote boerderijgebouw te splitsen. De koper van de tweede woning is één van de initiatiefnemers van het onderhavige plan. Het onderhavige plan is passend in het gemengde lint langs de Abbekesdoel.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. Het perceel Abbekesdoel 65 heeft de enkelbestemmingen:

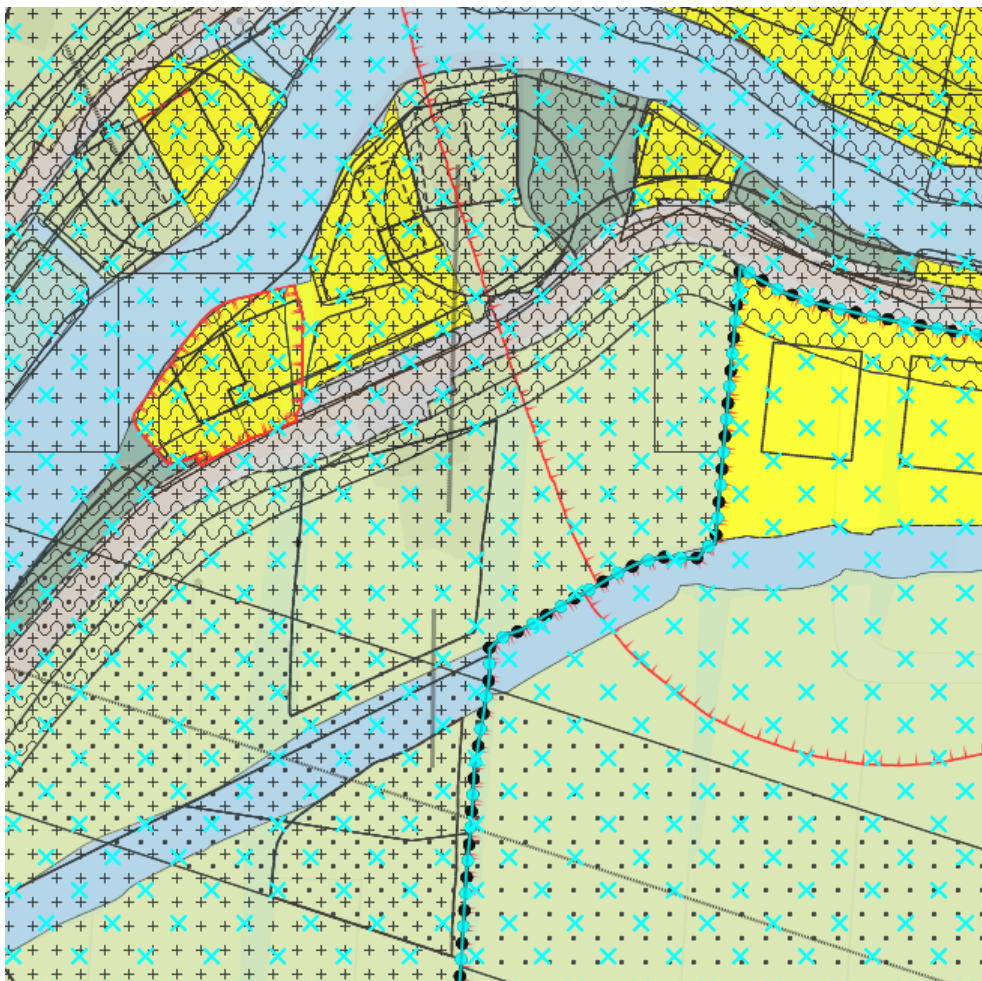
- Agrarisch met waarden;
- Verkeer;
- Water.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Leiding – Hoogspanningsverbinding (zuidelijk deel).

Met de functie-, gebieds- en overige aanduidingen:

- Functieaanduiding cultuurhistorische waarden (boerderijgebouw);
- Functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten (zuidelijk deel);
- Functieaanduiding specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Figuur – relatie;
- Bouwvlak.



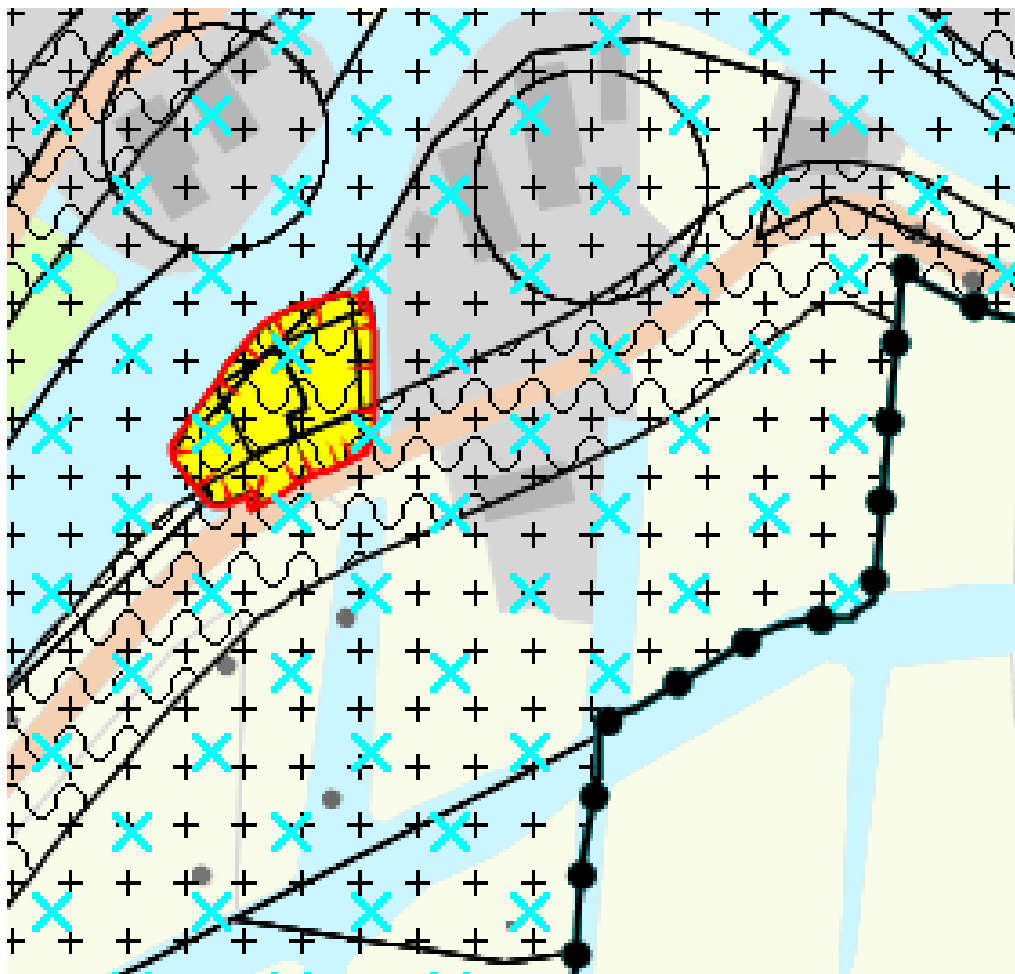
Afbeelding 12: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', omdat binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' geen burgerwoningen zijn toegestaan. Gezien het agrarisch bedrijf is beëindigd kan de boerderij niet meer als bedrijfswoning worden bewoond. Daarnaast is ter plaatse van het bouwvlak op het perceel Abbekesdoel 65 slechts één wooneenheid toegestaan (splitsing naar twee wooneenheden is daarmee niet toegestaan). Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming 'Agrarisch met waarden' te worden gewijzigd naar 'Wonen' en dient ter plaatse van het bouwvlak de maatvoerings-aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden: 2' te worden opgenomen. Ter plaatse van de agrarische schuur ten zuiden van de Abbekesdoel wordt een functieaanduiding opgenomen.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3^{de} herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3^{de} herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het perceel Abbekesdoel 65 betekent dat:

- De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' wordt opgesplitst in 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 8';
- De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 13: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'.
- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing.
- De tweede woning in de boerderij wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- Middels het onderhavige plan is bescherming en instandhouding van de cultuurhistorische waardevolle boerderij verzekerd;
- Het onderhavige plan zorgt voor het behoud danwel versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
- De algehele bedrijfsbeëindiging en het verwijderen van het agrarische bouwvlak betekent vanuit milieukundig oogpunt een verbeterde situatie (in relatie tot omliggende burgerwoningen).
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Watertoets

7.1.1 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 duurzaam waterbeheer.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

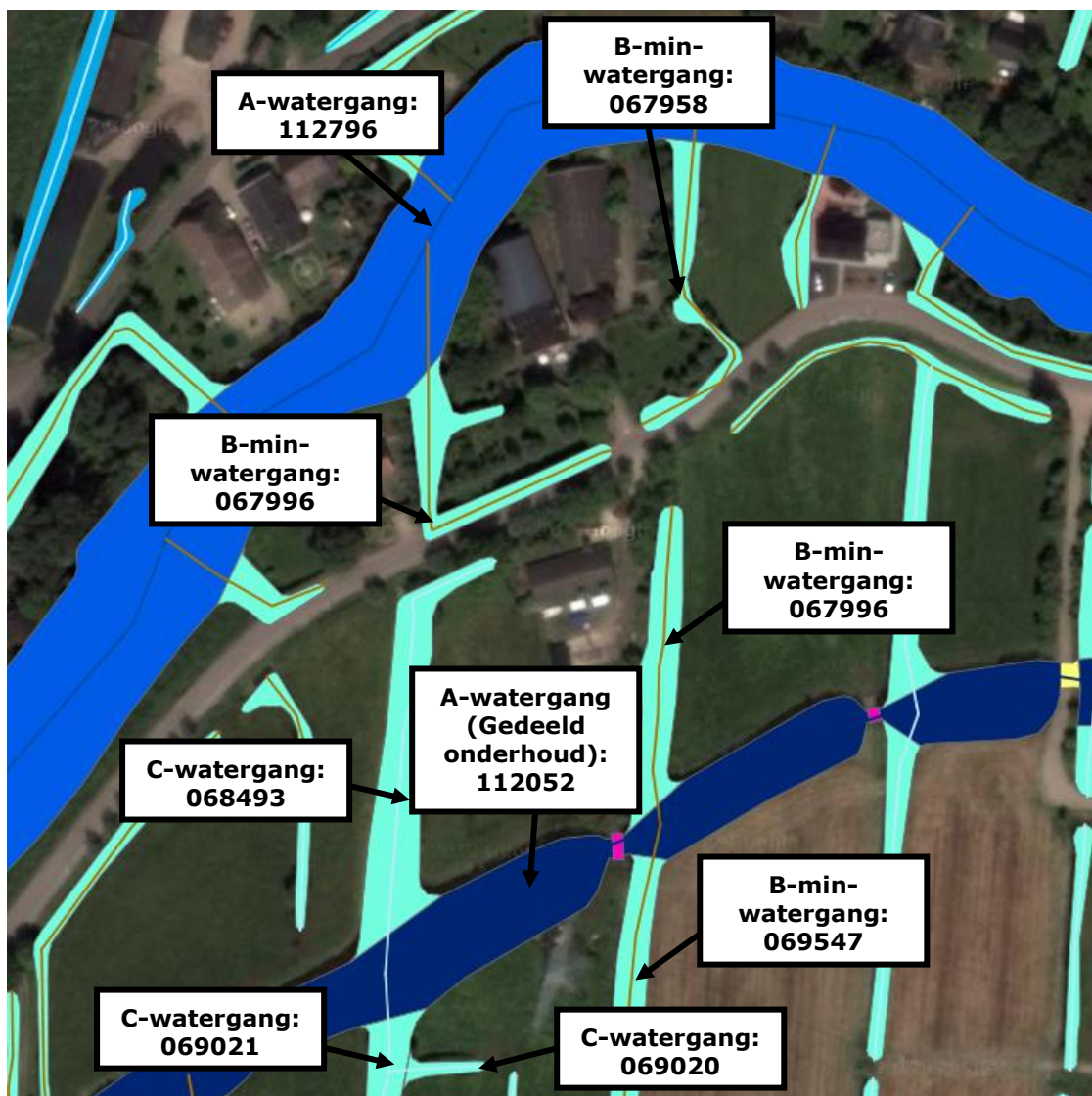
Waterschapsbeleid

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

- Een veilig riviereengebied. Verbeteren en versterken dijken en 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. Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Binnen het plangebied, dan wel in de directe omgeving, bevinden zich een aantal watergangen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de A-watergang 112796 (De Alblas). Het noordelijk deel van het plangebied wordt aan de oost- en westzijde begrensd door de B-min watergangen 067996 en 067958. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de B-min watergangen 067996 en 069547 en aan de westzijde door de C-watergangen 068493, 069020 en 069021. Tenslotte loopt dwars door het zuidelijk deel van het plangebied de A-watergang (gedeeld onderhoud) 112052, de Wetering.



Afbeelding 14: Legger Wateren

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. Binnen het plangebied zijn twee A-watergangen gelegen. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszone van 5 meter zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig. In het onderhavige plan is geen sprake van werkzaamheden binnen deze beschermingszone, waardoor het aanvragen van een vergunning of het indienen van een melding niet aan de orde is. De A-watergang welke door het zuidelijk deel van het plangebied loopt, krijgt in het onderhavige bestemmingsplan de enkelbestemming 'Water'. De onderhoudsplicht van de omliggende B-min watergangen ligt bij de aanliggende eigenaar.

7.1.2 Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20160504-9-12945). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

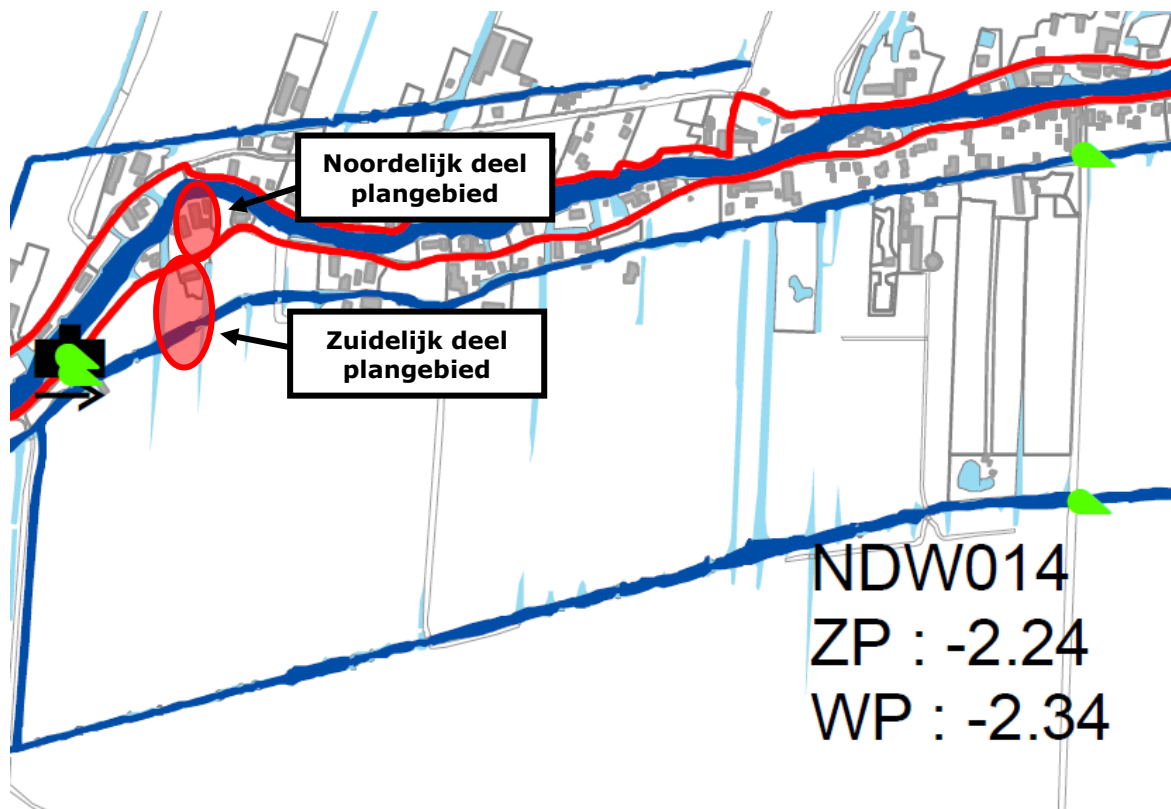
Waterberging en -compensatie

Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen binnen het boezemgebied van de Alblas. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. Voor boezemgebieden geldt dat bebouwing ten minste 0,25 m boven het maximumpeil dient te staan. Het realiseren van bebouwing of het ophogen van het terrein en overige werkzaamheden beneden dit peilniveau dienen binnen het boezemgebied voor 100% gecompenseerd te worden. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Bij de aanvraag voor een watervergunning dient een dwarsprofiel van het plan met de primaire waterkering en een compensatieberekening te worden toegevoegd. Voor werkzaamheden onder het maaiveld is eveneens een watervergunning noodzakelijk. Omdat daarbij geen waterbergingsverlies optreedt, is daarvoor geen compensatie nodig.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend tussen het boezempeil en het vastgestelde maximale peil plus 0,25 meter op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m³ bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,20 meter in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden vanwege de beperkte drooglegging in het gebied. Bij een bui T=100+10% mag geen inundatie optreden. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha.

Bij het compenseren van de ingenomen ruimtebeslag geldt een algemene vrijstelling van de compensatieplicht van 5 m³ per perceel. Voor open constructies (zoals carports) is de compensatieplicht 10%. Ook hier wordt gerekend tussen het boezempeil en het vastgestelde maximale peil plus 0,25 meter. Bouwwerken/ constructies zoals bijvoorbeeld nieuwbouw, uitbreidingen bestaande bouw, tuinhuisjes en zwembaden, mogen zich niet binnen 1 meter uit de insteek/ damwand van het oppervlakte-waterlichaam bevinden. Voor boezemland geldt uitsluitend een volumecompensatie.

In het noordelijk deel van het plangebied vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats. Uitsluitend een in pandige verbouwing (woningsplitsing). Hierdoor is volumecompensatie niet aan de orde. In het kader van de waterberging wordt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'.



Afbeelding 15: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW014. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,24 meter NAP en een winterpeil van - 2,34 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld in beide deelgebieden een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

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

In het zuidelijk deel van het plangebied vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats (aanwezige agrarische schuur blijft behouden). Op basis hiervan is wat betreft verharding sprake van een gelijkblijvende situatie en zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk.

Riolering

Conform de Leidraad Riolering en het wetenschapsbeleid 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:

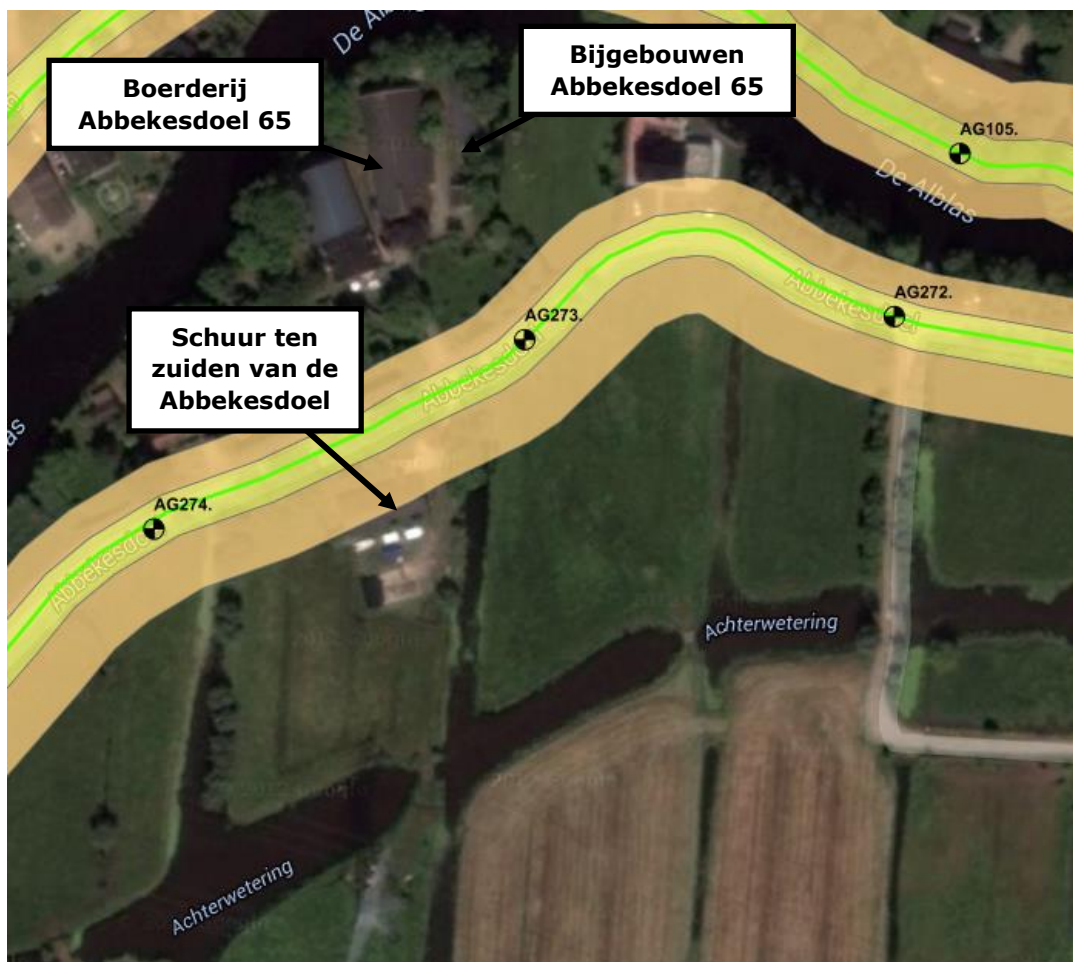
- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;

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.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale waterkering

Uitsluitend de agrarische schuur ten zuiden van Abbekesdoel is gelegen in de kern-en/of beschermingszone van de regionale waterkering, de Abbekesdoel. In zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van het plangebied vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkering.



Afbeelding 16: Regionale Waterkering, de Abbekesdoel

Ter bescherming van de regionale waterkering wordt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) dient voor een de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk – 1' te worden opgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan is echter gekozen om aansluiting te zoeken bij het moederplan 'Buitengebied Graafstroom' en derhalve voor de zowel de kern- als de beschermingszone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op te nemen. Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bedrijfsbestemming te beperken.

Wegen

In de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden is waterschap Rivierenland de beheerder van polderwegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Belangrijke doelstellingen zijn verkeersveiligheid en het voorkómen van een te zware belasting van de polderwegen. De Abbekesdoel, welke binnen het plangebied valt, is een weg die in beheer en onderhoud is bij het waterschap Rivierenland. In het onderhavige plan worden geen wijzigingen aangebracht in de bestaande verkeerssituatie (geen nieuwe inritten gerealiseerd). Ter plaatse van de Abbekesdoel wordt op de verbeelding de bestemming 'Verkeer' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'.

7.1.3 Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

7.2 Geluid (Wegverkeerslawaaï)

7.2.1 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/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB.

In de directe omgeving van het plangebied liggen de volgende wegen:

- De Abbekesdoel (60 km/h);
- De Heulenslag (60 km/h);
- De Korte Geer (60 km/h).

7.2.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelig object (extra woning). De extra woning wordt gerealiseerd binnen de bebouwingscontouren van de bestaande boerderij. De positie en maatvoering van het boerderijgebouw blijft ongewijzigd (in pandige wijziging). De boerderij wordt thans bewoond. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Abbekesdoel ten hoogste 47 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Heulenslag ten hoogste 46 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *Deze geluidbelastingen zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï, zodat er geen hogere grenswaarde hoeft te worden aangevraagd;*
- *De gecumuleerd geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van alle wegen maximaal 47 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte, waarmee aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan.*

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er inzake de ruimtelijke ordening geen belemmeringen voor de realisatie van de extra woning.'

7.2.3 Conclusie

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

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 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 Besluit Luchtkwaliteit 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, fijn stof, 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:

Tabel 1: 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

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL) uit 2009. Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

7.3.2 Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 20 - 25 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg pm10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14 – 14,5 µg pm2,5/m³;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

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

7.3.3 Conclusie

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

7.4 Bedrijven en milieuhinder

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

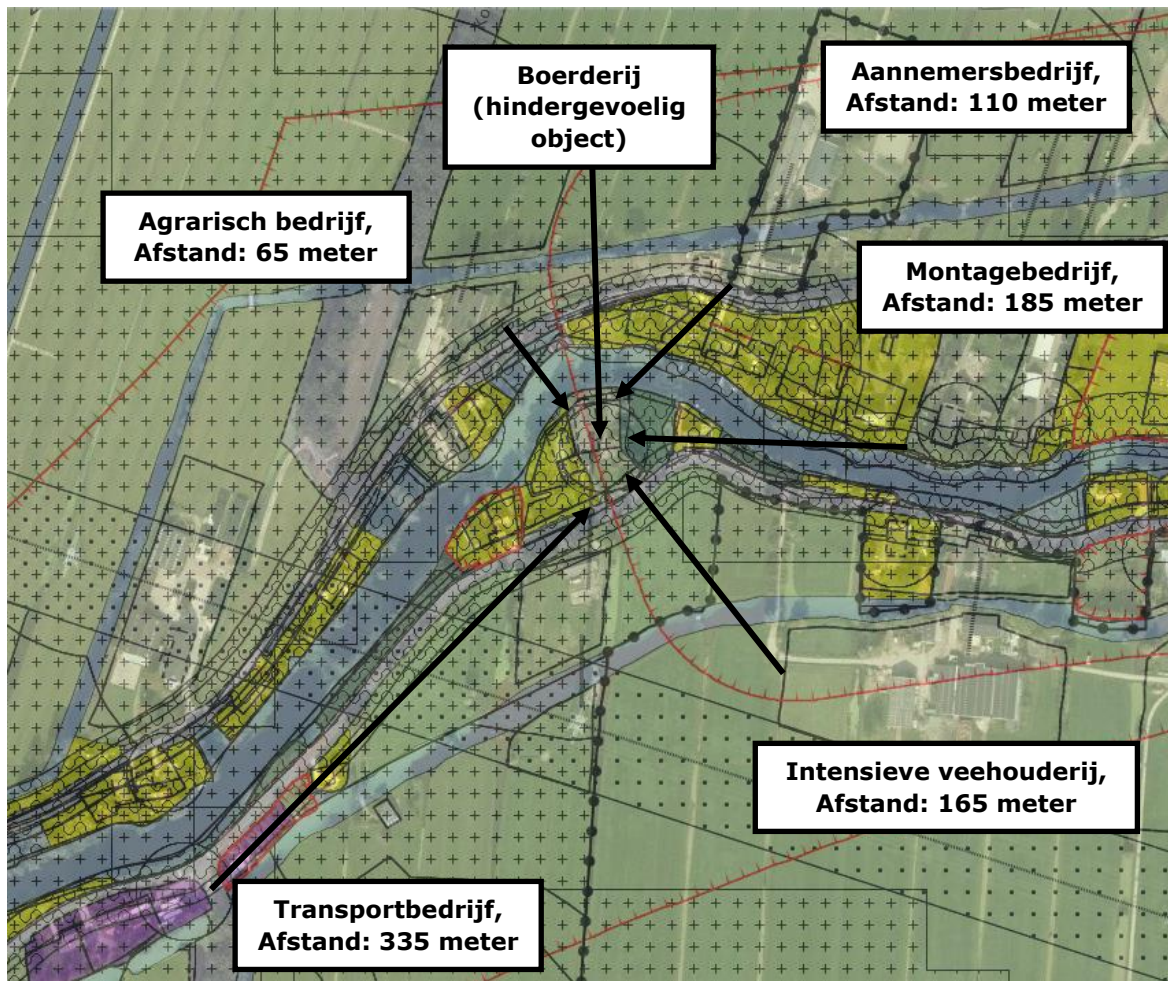
7.4.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een nieuw hindergevoelig object (extra woning). In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijven- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de eventuele gevolgen van het onderhavige plan voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het onderhavige plangebied is gelegen in een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging (afwisselend burgerwoningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven). Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen hierdoor één afstandstrap worden verlaagd.

Tabel 2: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven

Adres	Functie (SBI 1993)	Milieu-cat.	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Richtafstand gecorrigeerd i.v.m. gemengd gebied	Werkelijke afstand
Heulenslag 43a	Aannemers-bedrijf	2.0	30 meter (Geluid)	10 meter	110 meter
Heulenslag 41	Montage-bedrijf	2.0	30 meter (Geluid)	10 meter	185 meter
Heulenslag 49	Agrarisch bedrijf	3.2	100 meter (Geur)	50 meter	65 meter
Abbekesdoel 59	Intensieve veehouderij	3.2	100 meter (Geur)	50 meter	165 meter
Abbekesdoel 70	Transport-bedrijf	3.2	100 meter (Geluid)	50 meter	335 meter



Afbeelding 17: Afstanden omliggende bedrijven

Op basis van het bovenstaande onderzoek kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gecorrigeerde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009). Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

7.4.3 Conclusie

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

7.5 Externe veiligheid

7.5.1 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. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

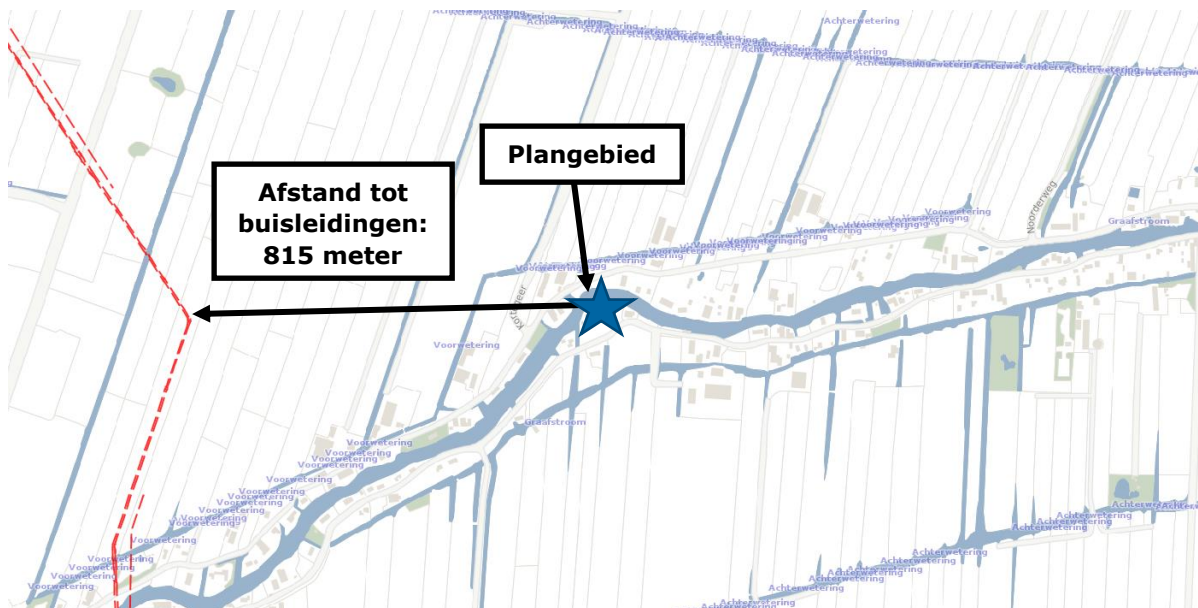
7.5.2 Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

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

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 18: Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Ten westen van het plangebied zijn een tweetal buisleiding gelegen van de Nederlandse Gasunie (aardglasleidingen, NEN 3650-leidingen). Voor deze buisleidingen geldt geen PR 10^{-6} per jaar contour. De buisleidingen zijn gelegen op 815 meter van het plangebied. Hiermee valt het plangebied ruimschoots buiten het invloedsgebied van deze buisleidingen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen). 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.

7.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.6 Kabels en leidingen

7.6.1 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.

7.6.2 Onderzoek

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

7.6.3 Conclusie

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

7.7 Ecologie

7.7.1 Beleidskader

Gebiedsbescherming in Nederland is geregeld middels de Natuurbeschermingswet 1998, welke in 2005 in werking is getreden. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden en percelen met de status Nationaal Park, Beschermd Natuurmonument en van gebieden die door de minister zijn aangewezen ter uitvoering van internationale verdragen en verplichtingen, zoals het beschermingsprogramma Wetlands. Op grond van Europese verplichtingen regelt deze wet ook de bescherming van daartoe aangewezen speciale beschermingszones op basis van de Habitat- en Vogelrichtlijn. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie en wordt gevormd door de in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn aangewezen gebieden. De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen de aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld worden in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijstsoorten zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

De Flora- en faunawet is onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook in het kader van de Flora- en faunawet de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar Flora en Fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de Flora en Fauna ligt bij de initiatiefnemer. De Flora en Faunawet schrijft voor:

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

Nationaal Natuurnetwerk

Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologisch hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk.

7.7.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend de functiewijziging en splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij (een in pandige verbouwing van een altijd bewoond geweest zijnde boerderij). Daarnaast blijven de bestaande schuren gehandhaafd (geen bouw- en sloopwerkzaamheden). Tenslotte zullen geen overige werkzaamheden worden uitgevoerd (waaronder het kappen van bomen en/of het verwijderen van groen) welke in het kader van Flora en Fauna nadelige gevolgen kunnen hebben voor de verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Op basis hiervan is het uitvoeren van een ecologische QuickScan niet noodzakelijk.

7.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect Flora en Fauna de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.8 Bodem

7.8.1 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 het volledig verkennend bodemonderzoek te 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.

7.8.2 Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de bestemmingswijziging van het noordelijk deel van het perceel Abbekesdoel 65 te Bleskensgraaf (ten noorden van de Abbekesdoel) van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'. Hiermee wordt de functie van de bestaande boerderij gewijzigd naar burgerwoning en tevens wordt het pand gesplitst in twee wooneenheden. Om aan te tonen dat de bodem geschikt is om op te wonen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit het verkennend bodemonderzoek luiden:

- *'De bovengrond rondom de bebouwing is duidelijk geroerd en bevat algemeen bijmengingen van puin- en kooldeeltjes. Deze bovengrond is licht verontreinigd met koper, lood, zink, kwik, nikkel en molybdeen en met PAK en minerale olie (minimale verhoging). Deze verhoogde gehalten, die standaard voorkomen in de oude lintbebouwingszone, zijn toe te schrijven aan de genoemde bijmengingen;*
- *De bovengrond onder de betonvloer van de boerderij is duidelijk kleiiger en tamelijk ongeroerd en bevat geen noemenswaardige bijmengingen. In deze bovengrond is alleen kwik minimaal verhoogd aangetroffen, ofwel deze bovengrond is niet negatief beïnvloed door de eeuwenlange bewoning/bedrijvigheid;*
- *In de ongeroerde kleiige ondergrond is alleen molybdeen in verwaarloosbare mate boven de AW 2000 aangetroffen;*
- *Op de betonnen mestplaat tegen de noordoosthoek van de oude boerderij stond ooit volgens een vergunningstekening een kleine bovengrondse tank. Langs de zuidrand van deze betonplaat ligt het oliegehalte in de zintuigelijk schone bovengrond net boven het niveau van de AW 2000;*
- *In de werkplaats (werktuigenloods) op de noordoosthoek van het terrein ligt een tegelvloer. De zintuigelijk voor olie schone bovengrond onder deze tegelvloer bevat een licht verhoogd oliegehalte. Dit heeft geen consequenties;*
- *In het grondwater uit peilbus 12 (locatie voormalige bovengrondse tank en tevens gierkelder) overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. Dit is een gangbare, niet relevante lichte verhoging.*

Aanbevelingen:

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de licht verontreinigde bovengrond geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging van agrarische doeleinden naar woonbestemming met inachtneming van onderstaande opmerking:

Bij afvoer van licht verontreinigde bovengrond naar elders (bijvoorbeeld in geval van grondverbetering rondom de bebouwing) dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Op basis van het uitgevoerde voldoet de uitpandige bovengrond bij afvoer naar elders aan klasse-industrie grond.

Tevens dient men rekening te houden met de eventuele verwijdering en afvoer van de het plaatselijk aanwezige asfalt.'

7.8.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit. Bij eventuele afvoer van licht verontreinigde grond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. Tevens dient men rekening te houden met de eventuele verwijdering en afvoer van de het plaatselijk aanwezige asfalt.

7.9 Archeologie

7.9.1 Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden.

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

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

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Molenwaard 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 er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit.

Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

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

- Het plangebied heeft een zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Paars).
- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Roze).
- Het plangebied heeft een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Donkerbruin).
- Het plangebied heeft een hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Lichtbruin).
- Het plangebied heeft een lage verwachting voor alle perioden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Geel).
- In het plangebied zijn een tweetal historische elementen gelegen (driehoek).



Afbeelding 19: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

7.9.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een bestaande boerderij in twee afzonderlijke wooneenheden. Het boerderijgebouw blijft qua maatvoering en positionering ongewijzigd (uitsluitend in pandige wijziging). Hetzelfde geldt voor de aanwezig schuren in het plangebied. Alle schuren blijven behouden. Hiermee is geen sprake van bouw-, sloop- en/of graafwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het boerderijgebouw behoudt in het onderhavige bestemmingsplan de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

7.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de archeologische waarde wordt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1', 'Waarde Archeologie 2', 'Waarde Archeologie 4', 'Waarde Archeologie 5' en 'Waarde Archeologie 8' uit de derde herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.