

Toelichting

Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 39'



Gemeente Molenwaard

Toelichting

Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 39'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.BPheulenslag39BLG-VG01

Projectnummer:
563503

Projectleider:
H.J. Habermehl

Planstatus

Datum:
11-12-2018

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	10
1.4 Maatschappelijk draagvlak	10
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	10
1.6 Communicatie	10
1.7 Realisatie	10
1.8 Leeswijzer	10
2 Planbeschrijving	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	11
2.1.2 Huidige status/gebruik	11
2.2 Nieuwe situatie	13
2.2.1 Plan	13
2.2.2 Ontsluiting en parkeren	15
2.2.3 Landschappelijk inpassingsplan/Molenwaards Kookboek	16
3 Beleidskader	20
3.1 Rijksbeleid	20
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Regionaal beleid	21
3.4 Gemeentelijk beleid	21
3.5 Conclusie	21
4 Sectorale aspecten	22
4.1 Watertoets	22
4.2 Geluid (Wegverkeerslawaa)	23
4.3 Luchtkwaliteit	23
4.4 Bedrijven- en milieuhinder	23
4.5 Externe veiligheid	24
4.6 Kabels en leidingen	24
4.7 Ecologie	25
4.8 Bodem	25
4.9 Archeologie	26
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	27
5.1 Inleiding	27

5.2 Systematiek van de regels	27
5.3 Bestemmingen	27
5.4 Aanduidingen	28
6 Verantwoording beleidskader.....	29
6.1 Rijksbeleid	29
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	29
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	29
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	30
6.2 Provinciaal beleid.....	31
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	31
6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasterwaard & Vijfheerenlanden.....	33
6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	34
6.3 Regionaal beleid	36
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	36
6.3.2 Regionale woonvisie.....	36
6.4 Gemeentelijk beleid	38
6.4.1 Structuurvisie Graafstroom	38
6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard.....	38
6.4.3 MeerjarenPerspectief Wonen	38
6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'	39
6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3 ^e herziening'	39
6.5 Conclusie	40
7 Verantwoording sectorale aspecten	41
7.1 Watertoets	41
7.2 Geluid (Wegverkeerslawaaï).....	48
7.3 Luchtkwaliteit	49
7.4 Bedrijven en milieuhinder	50
7.5 Externe veiligheid	51
7.6 Kabels en leidingen.....	53
7.7 Ecologie	54
7.8 Bodem.....	57
7.9 Archeologie.....	59

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Schets bestaande situatie	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL20925	07-06-2017
2	Schets nieuwe situatie	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL20925	07-06-2017
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1228	16-11-2017
4	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20171005-9-16152	05-10-2017
5	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4474	10-12-2018
6	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2017/431/r	21-12-2017
7	Verkennd bodemonderzoek incl. asbest	Linge milieu B.V.	17-2154	23-11-2017
8	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenwaard	Versie 1.1	29-10-2018

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Heulenslag 39 te Bleskensgraaf was jarenlang een agrarisch bedrijf met nevenactiviteit (montagebedrijf) gevestigd. Het agrarisch bedrijf heeft door het overlijden van de agrariër zijn volwaardige karakter verloren. De weduwe van de agrariër is woonachtig in de bestaande woonboerderij. Gezien haar leeftijd is de wens ontstaan dat haar zoon bij haar komt wonen in het achterhuis van de boerderij. Het perceel met de schuren worden door de familie gebruikt voor hobbymatige agrarische activiteiten (o.a. stalling paarden).

Eén van de schuren op het perceel is overgenomen door een zoon. De afgelopen periode heeft de zoon renovatiewerkzaamheden verricht aan de schuur. Hierbij is men echter te voortvarend te werk gegaan. De gemeente heeft daarom handhavend opgetreden, de werkzaamheden stilgelegd en gesommeerd de schuur weer af te breken.

De initiatiefnemers zijn voornemens het feitelijke gebruik op het perceel Heulenslag 39 juridisch-planologisch vast te leggen in het bestemmingsplan, de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en het bijgebouw te legaliseren. Het plan is om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen naar 'Wonen', de bestaande boerderij te splitsen in twee wooneenheden, een gedeelte van de bestaande bebouwing te slopen, de overige schuren te handhaven, de hobbymatige agrarische activiteiten en de paardenbak ten noorden van het perceel vast te leggen.

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' en 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Naast het (bouw)probleem met de schuur is ter plaatse van het perceel geen sprake meer van volwaardig agrarisch gebruik, waardoor het bestaande hobbymatige agrarische gebruik en het bewonen van de boerderij als burgerwoning strijdig is met het vigerend beleid.

Op 1 juli 2016 is een principeverzoek ingediend voor het plan. Op 31 juli 2017 heeft de gemeente Molenwaard in een schriftelijke reactie aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanwijziging.

1.1.2 Plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Het plangebied wordt doorsneden door de Heulenslag. Het zuidelijk deel wordt begrensd door de Graafstroom (zuid), de Heulenslag (noord), en de naastgelegen percelen Heulenslag 37a (oost) en 40 (west). Het noordelijk deel wordt begrensd door watergangen en het open slagenlandschap. Ten oosten van het noordelijk deel ligt het perceel Heulenslag 36a. Verder grenst het plangebied aan het open slagenlandschap.



Afbeelding 1: Begrenzing 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.

Het onderhavige plan is wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenwaard. Middels de bestemmingsplanwijziging wordt het feitelijke gebruik (waaronder de schuur waarvan de renovatiewerkzaamheden zijn stilgelegd) op het perceel Heulenslag 39 gelegaliseerd. Het perceel Heulenslag 39 te Bleskensgraaf betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie in Bleskensgraaf. In het kader van de leefbaarheid is nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf op deze locatie gelegen in het cultuurhistorische lint niet gewenst. Vanuit ruimtelijke kwaliteitsoogpunt is het wenselijk voor de gemeente Molenwaard dat de voormalige agrarische bedrijfslocatie een nieuwe passende bestemming krijgt. Middels de functiewijziging en splitsing van de boerderij kan de boerderij bewoond blijven en is instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol object gewaarborgd. De voortzetting van de hobbymatige agrarische activiteiten zijn passend in het agrarische karakter van het gebied. Het onderhavige plan zorgt voor een afname aan verharding. Het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht. Hiermee is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

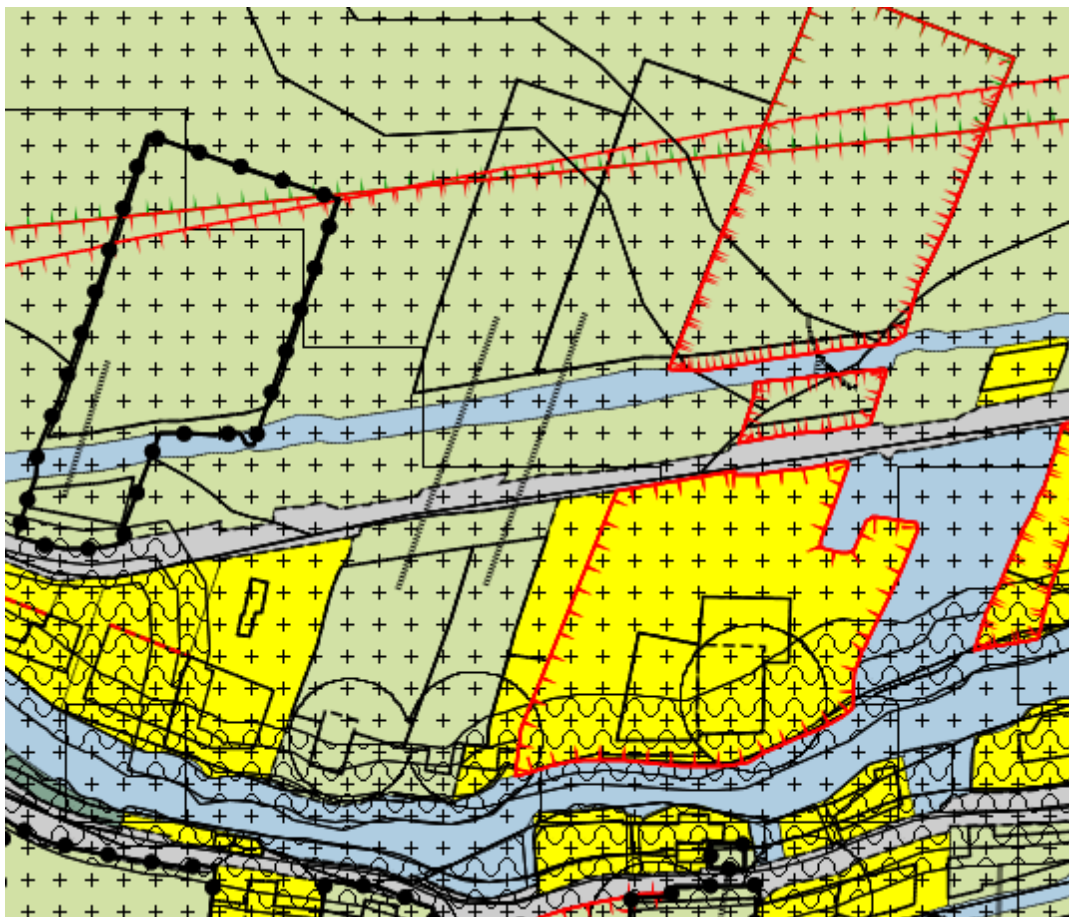
- Agrarisch met waarden;
- Verkeer;
- Water.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterberging;
- Waterstaat – Waterkering.

En de gebieds-, functie- en maatvoeringsaanduidingen:

- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – montagebedrijf;
- Functieaanduiding specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen;
- Functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten;
- Gebiedsaanduiding milieuzone – stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Figuur relatie;
- Bouwvlak.

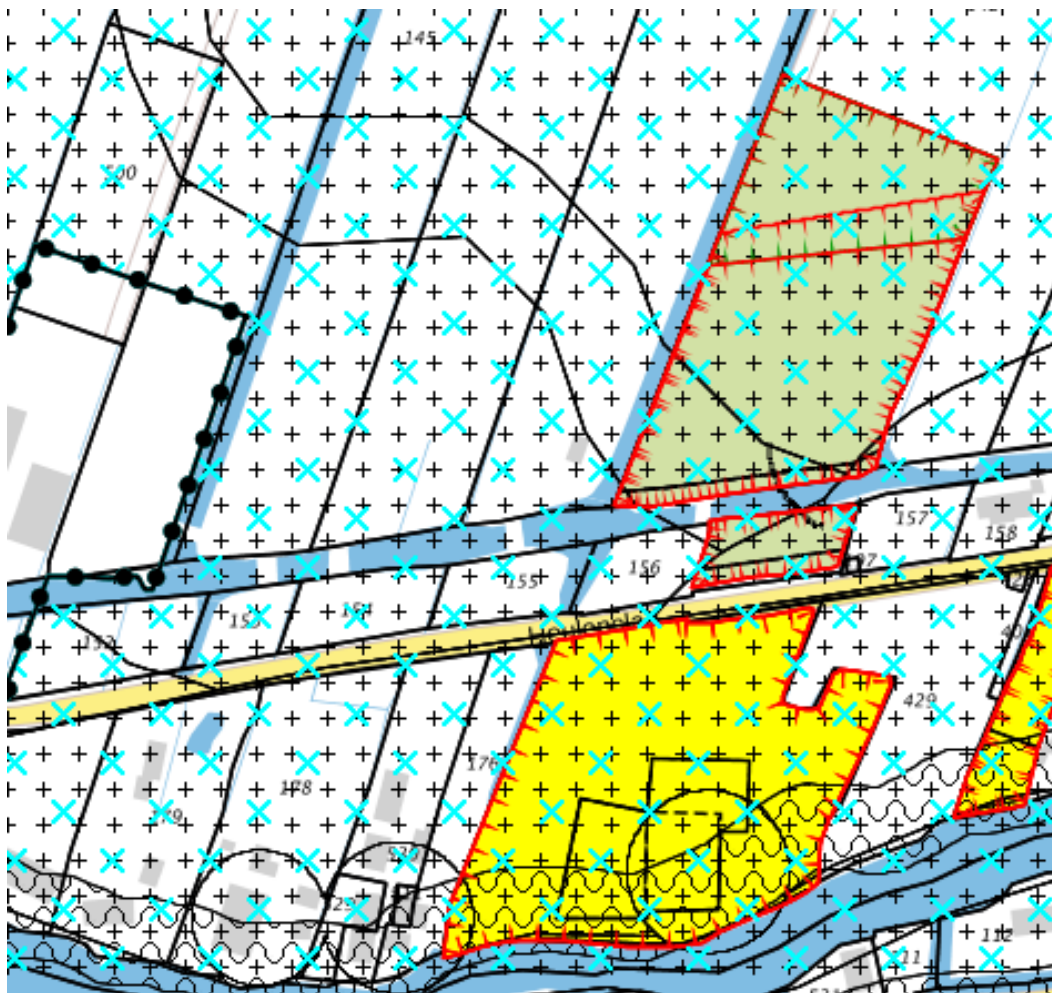


Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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 Heulenslag 39 betekent dat:

- De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' wordt opgesplitst in:
 - Waarde – Archeologie – 1;
 - Waarde – Archeologie – 2;
 - Waarde – Archeologie – 4;
 - Waarde – Archeologie – 7;
 - Waarde – Archeologie – 8.
- De bestemmingsgrens van dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is gewijzigd.
- De gebiedsaanduidingen 'wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsg gebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint.



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

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' in het zuidelijk deel gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt de bestaande boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Verder worden de bestaande paardenbak ten noorden van de Heulenslag, de te handhaven voormalige agrarische schuren en de huidige hobbymatige agrarische activiteiten op het perceel gelegaliseerd (stalling van paarden en landbouwwerktuigen).

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. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend. De zienswijze is inhoudelijk behandeld en van een antwoord worden voorzien in een 'Nota Zienswijzen'. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De 'Nota Zienswijzen' is toegevoegd in de bijlage.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

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

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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 Bleskensgraaf ontstaan. Mede door de verbetering van de wegen en de toename van transport over de weg (voorheen over water) is het dorp Bleskensgraaf in de loop der tijd gegroeid. De groei vond met name plaats in de dorpskern. In de Tweede Wereldoorlog is de dorpskern van Bleskensgraaf nagenoeg volledig verwoest als gevolg van een bombardement. Thans is nog slechts een beperkt deel van het oorspronkelijke buurtschap zichtbaar. Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp wederopgebouwd. De laatste fase van de wederopbouw werd afgerond met de opening van het gemeentehuis op 12 mei 1955. In de jaren daarna 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 cultuurhistorische lintbebouwing langs de Heulenslag ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing met daartussen afwisselend smalle en brede landschappelijke doorzichten. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw (vrijstaande woningen) 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 Heulenslag gericht. De traditionele bebouwing ten zuiden van de Heulenslag is overwegend parallel aan de verkavelingsrichting gepositioneerd. De traditionele bebouwing ligt doorgaans verder van de Heulenslag (van oudsher op de Graafstroom georiënteerd). De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan de verkavelingsrichting gebouwd. Het plangebied wordt doorsneden door de Heulenslag in een noordelijk en een zuidelijk deel. De bebouwing concentreert zich hoofdzakelijk ten zuiden van de Heulenslag. Zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw in het cultuurhistorische lint langs de Heulenslag zijn bedekt met een zadeldak of een afgeleide daarvan. De woningen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. 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 ten noorden van de Heulenslag en de lintbebouwing met landschappelijke doorzichten ten zuiden van de Heulenslag kunnen worden gezien als de streekeigen stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het perceel Heulenslag 39 te Bleskensgraaf was jarenlang een agrarisch bedrijf met nevenactiviteit (montagebedrijf) gevestigd. Het agrarisch bedrijf heeft door het overlijden van de agrariër zijn volwaardige karakter verloren. Op het perceel is een bestaande boerderij met meerdere schuren gelegen. De weduwe van de agrariër is woonachtig in de bestaande woonboerderij. Het perceel met schuren worden door de familie gebruikt voor hobbymatige agrarische activiteiten (o.a. stalling paarden, paardenbenodigdheden en landbouwwerktuigen). Ten noorden van de Heulenslag is een paardenbak met weide gelegen. De familie houdt in totaal zeven paarden. Verder heeft de familie 3 hectare grond voor het weiden van de paarden en benodigde hooi voor

wintervoer. Voor de stalling van de paarden, de paardenbenodigdheden en de landbouwwerktuigen is behoud van een deel van de voormalige agrarische schuren op het perceel noodzakelijk.

Tabel 1: Bestaande situatie bebouwing/verharding

Nummer	Beschrijving	Oppervlakte (m ²)
1	Bestaande boerderij	277,3 m ²
2	Schuur (in aanbouw)	84 m ²
3	Schuur met paardenboxen	131 m ²
4	Wagenschuur	149,3 m ²
5	Mestplaat	55,6 m ²
6/7/8	Bergingen	56,7 m ²
9/10	Unit met veranda	47,2 m ²
11/12	Opslagcontainers	21,6 m ²
-	Schuur ten noorden van Heulenslag	53 m ²
-	Terreinverharding	1301,4 m ²
Totaal bebouwing/verharding		2177,1 m²

De paardenbak is niet meegenomen, omdat het uitsluitend een houten omranding met zand betreft (waterdoorlatend).



Afbeelding 4: Bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

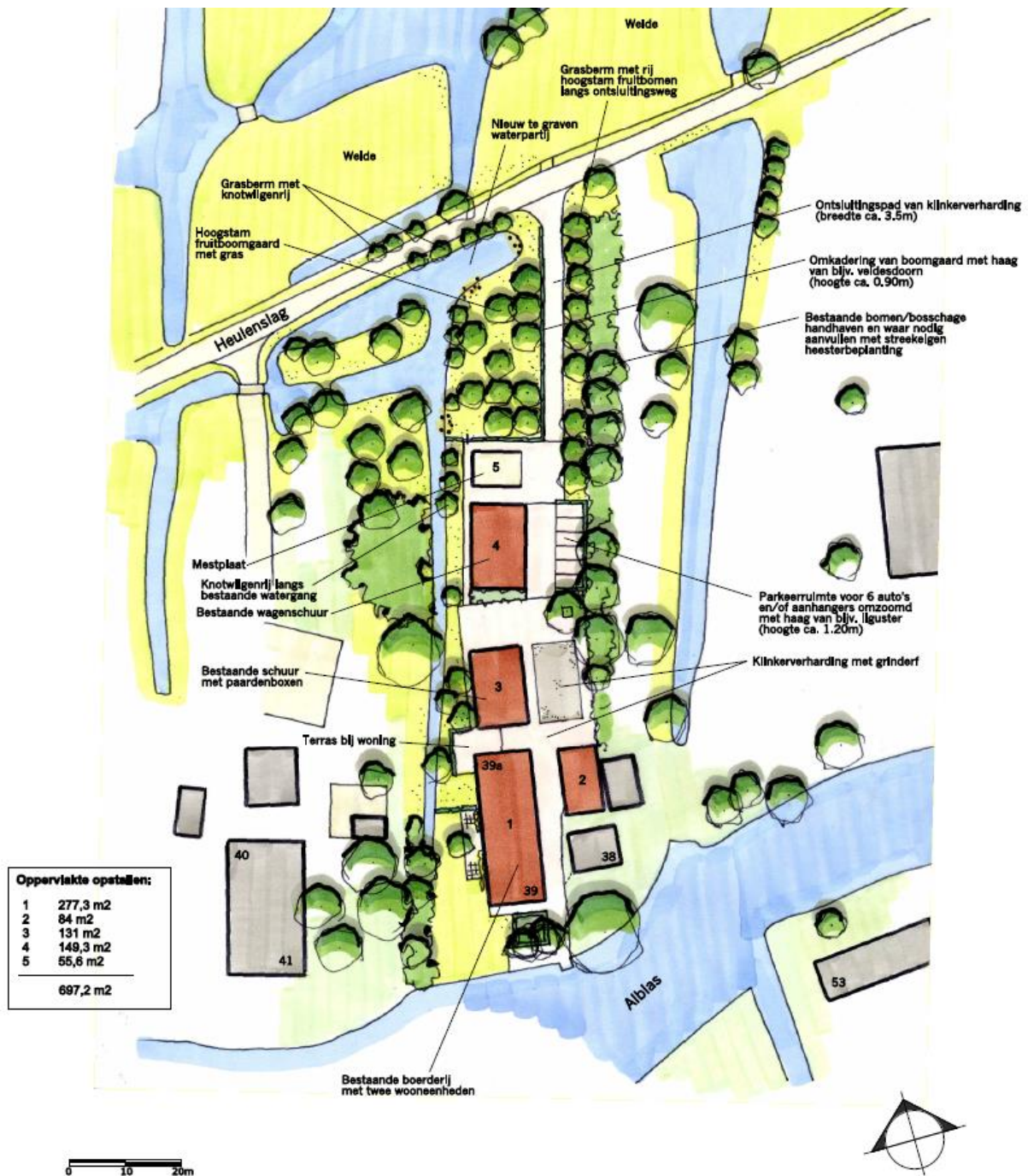
Het perceel Heulenslag 39 te Bleskensgraaf betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie met nevenactiviteit (montagebedrijf). De agrarische bedrijvigheid heeft inmiddels zijn volwaardige karakter verloren. Voor de agrarische bedrijvigheid is geen opvolging. Bovendien is nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf op deze locatie niet gewenst. De bestaande woonboerderij wordt bewoond als burgerwoning en het perceel met de schuren worden door de familie gebruikt voor hobbymatige agrarische activiteiten (o.a. stalling paarden). De initiatiefnemers zijn voornemens het huidige gebruik juridisch-planologisch vast te leggen in het bestemmingsplan. De initiatiefnemers zijn voornemens:

1. De bestemming te wijzigen van 'Agrarisch met waarden' in 'Wonen' op het deel ten zuiden van de Heulenslag. Daarmee wijzigt de functie van de boerderij van bedrijfswoning naar burgerwoning;
2. De bestaande boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Middels de functiewijziging en splitsing van de boerderij kan de boerderij bewoond blijven en is instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol object gewaarborgd. Tevens wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de familie, waarbij de zoon in het achterhuis van de boerderij kan gaan wonen en zijn moeder kan verzorgen.
3. Een gedeelte van de bestaande voormalige agrarische bebouwing te slopen. De bergingen, unit met veranda en de opslagcontainers (gezamenlijk oppervlak van 125,5 m²) worden gesaneerd. Hiermee neemt de bebouwing af van 822,7 m² naar 697,2 m². De terreinverharding zal tevens afnemen van 1301,4 m² naar 960,1 m² (afname van 341 m²).
4. Een deel van de overige schuren te handhaven voor hobbymatige agrarische activiteiten. De schuur (in aanbouw), de bestaande schuur met paardenboxen, de wagenschuur en de mestplaat blijven gehandhaafd. De te handhaven schuren worden meegenomen in de toegestane kubieke meters voor woningen (incl. aan-, uit- en bijgebouwen).
5. De aanduiding 'hobbymatig agrarisch bedrijf' op te nemen in het bestemmingsplan. Om de hobbymatige agrarische activiteiten te legaliseren wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – hobbymatig agrarisch bedrijf' opgenomen.
6. De paardenbak ten noorden van het perceel op te nemen in het bestemmingsplan. Ten noorden van de Heulenslag wordt het agrarisch bouwvlak verkleind tot strak om de paardenbak en de bestaande schuur gelegd. Ter plaatse van het agrarisch bouwvlak wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenbak' opgenomen. Daarmee zijn binnen het bouwvlak uitsluitend een paardenbak en de bestaande schuur toegestaan (uitbreiding van de schuur is uitgesloten).

Tabel 2: Nieuwe situatie bebouwing/verharding

Nummer	Beschrijving	Oppervlakte (m ²)
1	Bestaande boerderij	277,3 m ²
2	Schuur (in aanbouw)	84 m ²
3	Schuur met paardenboxen	131 m ²
4	Wagenschuur	149,3 m ²
5	Mestplaat	55,6 m ²
-	Schuur ten noorden van Heulenslag	53 m ²
-	Terreinverharding	960,1 m ²
Totaal bebouwing/verharding		1710,3 m²

De paardenbak is niet meegenomen, omdat het uitsluitend een houten omranding met zand betreft (waterdoorlatend).



Afbeelding 5: Nieuwe situatie

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het noordelijk en zuidelijk deel van plangebied worden in de huidige situatie ontsloten middels enkele perceelsontsluitingen op de Heulenslag. Via de Heulenslag kan de provinciale weg N481 bereikt worden en daarmee de andere provinciale wegen N214, N480 en de rijksweg A15. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren is op eigen terrein ruim voldoende parkeergelegenheid voor zowel de hobbymatige paardenhouderij/paardenpension als de twee wooneenheden in de boerderij. Op het perceel wordt een parkeerterrein gerealiseerd welke landschappelijk zal worden ingepast. Daarnaast is voldoende (manoeuvreer)ruimte op eigen terrein voor auto's met paardentrailers/aanhangers.



Afbeelding 6: Parkeren op eigen terrein

2.2.3 Landschappelijk inpassingsplan/Molenwaards Kookboek

Het onderhavige plan zorgt met de afname aan verharding en het beperken van de bebouwingsmogelijkheden (o.a. verkleinen agrarisch bouwvlak) voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is de initiatiefnemer voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten. Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten is gevraagd op grond van het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente Molenwaard, 'het Molenwaards Kookboek' een landschappelijk inrichtingsplan op te stellen. Het landschappelijk inrichtingsplan is toegevoegd in de bijlage.

Geschiedenis in beeld



1900



1950



2000



2016

Op de kaart van 1900 is de ontginningsstructuur van het gebied goed zichtbaar. Het gebied kenmerkt zich door een grote openheid (bebouwingsdichtheid is laag). Door de tijd ziet men dat ter plaatse van het plangebied de bebouwing en verharding (o.a. de aanleg van polderwegen) toeneemt. Daarnaast ziet men dat de ruilverkaveling heeft gezorgd voor grotere en bredere slagen in het landschap.

Kenmerken omgeving

Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Heulenslag ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing met daartussen afwisselend smalle en brede landschappelijke doorzichten. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw (vrijstaande woningen) 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 Heulenslag gericht. De traditionele bebouwing ten zuiden van de Heulenslag is overwegend parallel aan de verkavelingsrichting gepositioneerd. De traditionele bebouwing ligt doorgaans verder van de Heulenslag (van oudsher op de Graafstroom georiënteerd). De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan de verkavelingsrichting gebouwd. Het plangebied wordt doorsneden door de Heulenslag in een noordelijk en een zuidelijk deel. De bebouwing concentreert zich hoofdzakelijk ten zuiden van de Heulenslag. Zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw in het cultuurhistorische lint langs de Heulenslag zijn bedekt met een zadeldak of een afgeleide daarvan. De woningen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. 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 ontginningssassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). De openheid van het landschap, de slagenverkaveling in combinatie met het slotenpatroon ten noorden van de Heulenslag en de lintbebouwing met landschappelijke doorzichten ten zuiden van de Heulenslag kunnen worden gezien als de streekeigen stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

Kenmerken plangebied

Op het perceel Heulenslag 39 is een woonboerderij gelegen. Ten noorden daarvan, richting de Heulenslag bevinden zich meerdere voormalige agrarische opstallen. Hierdoor is sprake van een bebouwingscluster. De verouderde schuren in combinatie met de buitenopslag zorgen ervoor dat het perceel een versteende en rommelige uitstraling heeft. Ten noorden van de Heulenslag is aan de straatzijde een weide gelegen. Vanaf de Heulenslag loopt er over de weide een onverharde weg met brug over de wetering de polder in naar de paardenbak en de naastgelegen schuur.

Bebouwingsritme

Er is een ritme aanwezig tussen de clusters bebouwing ten zuiden van de Heulenslag en de openheid naar het achterliggende slagenlandschap ten noorden van de Heulenslag. Ten oosten van het bebouwingscluster ter plaatse van het plangebied (rood omcirkeld) is sprake van een breed landschappelijk doorzicht vanaf de Heulenslag naar de Graafstroom.

Nokrichtingen

De nokrichtingen (gele lijnen) in het cluster ter plaatse van het plangebied zijn consequent parallel aan de verkavelingsrichting.

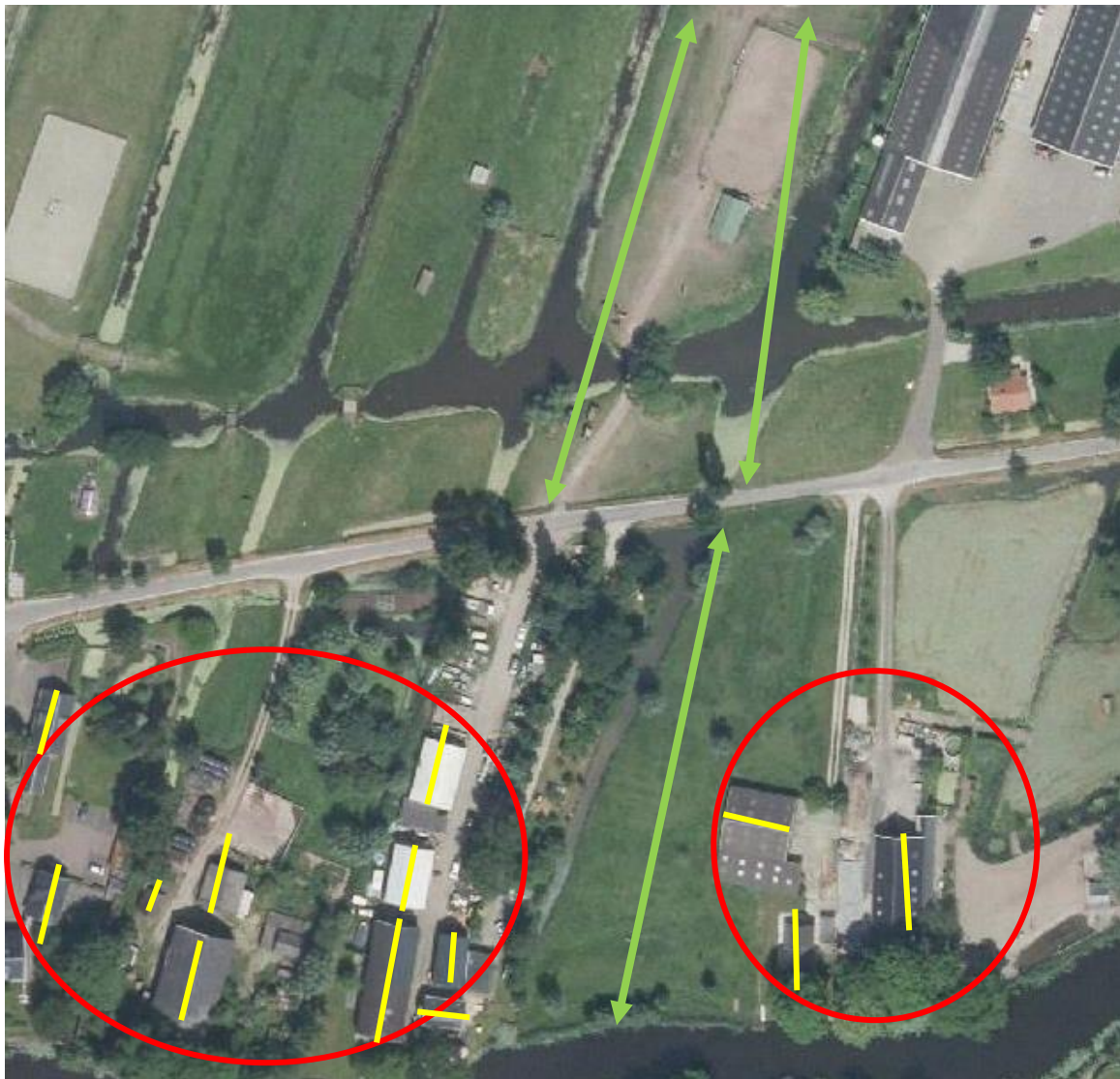
Landschappelijke doorzichten

De doorzichten (groene pijlen) liggen ten oosten van het bebouwingscluster en in het noordelijk deel van het plangebied. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt het doorzicht doorbroken door bestaande bebouwing en boombeplanting.

Rooilijn

De rooilijn van de uiterste situering van de bebouwing varieert. De traditionele bebouwing is doorgaans op grote afstand van de weg gepositioneerd (van oudsher op de

Graafstroom georiënteerd). De bij- en/of bedrijfsgebouwen zijn voor de (woon)boerderij in de richting van de Heulenslag gesitueerd.



Afbeelding 7: Landschappelijke kenmerken omgeving plangebied

Ontwerputgangspunten

- Behoud/versterken openheid van het landschap/landschappelijke doorzichten in het noordelijk deel van het plangebied;
- Behoud/versterken van de slagenverkaveling en het omliggende slotenpatroon;
- Verwijderen buitenopslag en wegnemen versteende en verrommelde uitstraling van het perceel ten zuiden van de Heulenslag (met name het voorerf van het zuidelijk deel van het plangebied);
- Behoud/versterken aanwezige streekeigen beplanting in het plangebied. Hierbij kan gedacht worden aan fruitbomen en knotwilgen als boomvormers en hagen van de veldesdoorn en overige heesterbeplanting;
- Het parkeren dient landschappelijk te worden ingepast middels streekeigen beplanting.

Landschappelijk inrichtingsplan

Op basis van de ontwerpuitgangspunten is door bureau Lagendijk tuin- en landschaps-architecten uit Bergambacht het onderstaande landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het landschappelijk inrichtingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 8: Landschappelijk inrichtingsplan

In de nieuwe situatie wordt op het zuidelijk deel de verrommeling (buitenopslag) opgeruimd en wordt een hoogstam fruitboomgaard gerealiseerd. Aan de voorzijde wordt tevens extra oppervlaktewater gerealiseerd. Aan de oostzijde en rondom de parkeerplaatsen blijft de bestaande streekeigen beplanting gehandhaafd. Waar nodig wordt het aangevuld met heesterbeplanting. Verder wordt de overige streekeigen erfbeplanting gehandhaafd dan wel versterkt. De bebouwing en de rest van het zuidelijk deel wordt in een goede staat van onderhoud gebracht. Ten noorden van de Heulenslag wordt geen extra beplanting gerealiseerd (uitsluitend weide). Het uitgangspunt ter plaatse is de openheid van het landschap en de landschappelijke doorzichten naar het achterliggende landschap te handhaven.

3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten.

Vanwege het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten. In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van één wooneenheid binnen een bestaand boerderijgebouw voor eigen gebruik. 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

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan zorgt voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig worden beïnvloed.

Het onderhavige plan zorgt met de afname aan verharding en het beperken van de bebouwingsmogelijkheden (o.a. verkleinen agrarisch bouwvlak ten noorden van de Heulenslag) voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken wordt het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht middels het aanplanten van streekeigen erfbepanting. De buitenopslag wordt verwijderd en het perceel wordt in een goede staat van onderhoud gebracht. Middels de functiewijziging en splitsing van de boerderij kan de boerderij bewoond blijven en wordt verpaupering van een cultuurhistorisch waardevol object (en de rest van het perceel) en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van één wooneenheid binnen een bestaand boerderijgebouw voor eigen gebruik. Tevens zorgt het plan voor een afname aan verharding en een beperking van de bebouwingsmogelijkheden (o.a. verkleinen agrarisch bouwvlak ten noorden van de Heulenslag). Hiermee is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

Stiltegebied

Tenslotte is het plangebied gelegen in een stiltegebied. Om stiltegebieden zo stil mogelijk te houden gelden een aantal regels. Gemotoriseerd verkeer, grootschalige evenementen of andere bronnen van lawaai zijn verboden. Gebiedseigen geluiden zijn wel toegestaan. De hobbymatig agrarische activiteiten richten zich hoofdzakelijk op het stallen/houden van paarden (7 paarden), paardenbenodigdheden en landbouw-werktuigen. Er vinden op het terrein geen volwaardige agrarische activiteiten plaats, waardoor geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige geluidsproductie.

3.3 Regionaal beleid

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde agrarische bedrijfsterreinen niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt verpaupering van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomen. Het terrein wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Het onderhavige plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van één wooneenheid binnen een bestaand boerderijgebouw voor eigen gebruik. Per saldo wordt één wooneenheid toegevoegd. 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, het Meerjaren-Perspectief Wonen en de Toekomstvisie Molenwaard van de gemeente Molenwaard.

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' en 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Naast het (bouw)probleem met de schuur is ter plaatse van het perceel geen sprake meer van volwaardig agrarisch gebruik, waardoor het bestaande hobbymatige agrarische gebruik en het bewonen van de boerderij als burgerwoning strijdig is met het vigerend beleid.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het 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	Ja	Nee	Nee

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20171005-9-16152). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW015. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,21 meter NAP en een winterpeil van -2,31 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen

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

De initiatiefnemer is voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijke in te richten. Als onderdeel hiervan wordt extra oppervlaktewater gegraven. Voor deze graafwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plan resulteert in een afname aan verharding van 467 m² (2177,1 m² – 1710,3 m²). Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk. Desondanks wordt in het kader van de landschappelijke inrichting ten zuiden van de Heulenslag extra oppervlaktewater gegraven.

In het onderhavige plan is geen sprake van een afname van de waterberging in de boezem van de Nederwaard, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De extra woning zal aangesloten worden op het 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

Het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. De geplande zaamheden vallen buiten de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering. Voor de geplande werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk.

Ontsluiting

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Heulenslag. Het noordelijk en zuidelijk van het plangebied worden thans ontsloten middels een enkele perceelsontsluiting op de Heulenslag. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

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

4.2 Geluid (Wegverkeerslawaaï)

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een wooneenheid in het achterhuis van een bestaande boerderij. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Heulenslag en de Abbekesdoel ten hoogste respectievelijk 39 dB en 48 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 48 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor dit bouwplan hoeven geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld omdat de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï niet worden overschreden.

Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

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.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een bestaande boerderij in twee zelfstandige wooneenheden. Hiermee is sprake van toevoeging van één milieugevoelige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. Het onderhavige plan betreft echter uitsluitend een functiewijziging en inpassing van een bestaande boerderij. De positionering van de milieugevoelige

functie blijft ongewijzigd. Hiermee blijft de afstand tot de omliggende milieubelastende activiteiten (bedrijven) gelijk en is in het kader van bedrijven- en milieuzonering sprake van een gelijkblijvende situatie. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Op het perceel Heulenslag 39 te Bleskensgraaf worden in totaal 7 paarden gehouden. Op basis hiervan is sprake van een kleinschalige hobbymatige agrarische activiteit (geen volwaardige veestapel of agrarisch bedrijf) en vormt het houden van de paarden geen milieubelastende activiteit. Een toetsing aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is daarmee niet aan de orde.

Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

Invloed van stationaire bronnen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Conclusie

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.

4.7 Ecologie

Soortenbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'De ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Heulenslag 39 te Bleskensgraaf is, na toepassing van de maatregelen, uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen, mits wordt voldaan aan de gestelde maatregelen

4.8 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Linge Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden: *'De oorspronkelijke bodem bestaat uit siltige klei, overgaand in donkerbruine en humeuze klei op 1.3 á 1.5 m-mv. In de boringen rond de opstallen is de bodem zandig, tot 0.5 á 1.0 m-mv. In de meeste boringen is puin en kool aangetroffen, plaatselijk tot 1.5 m-mv. Meerdere boringen zijn gestaakt op puin. In een boring aan de voorzijde van de locatie is in de bovengrond ook asbest waargenomen.*

Grond

De puinhoudende bovengrond van het terrein aan de Heulenslag is met uitzondering van lood niet boven de tussenwaarde verontreinigd. Lood is in twee van de drie bovengrondmengmonsters matig en sterk verhoogd. Er zijn aanvullende boringen nodig om vast te stellen of er meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig is, al dan niet aangesloten. Een representatief mengmonster van de kleiige ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood en zink.

Asbest

In boring 1 aan de voorzijde van het terrein zijn asbestplaatjes in de bovengrond gevonden. Het lab heeft in een mengmonster van deze grond analytisch geen asbest aangetoond kleiner dan 20 mm. Op basis van de asbestplaatjes is het gewogen asbestgehalte bepaald voor de grond. De plaatjes resulteren in een gewogen gehalte van 1.825 mg/kg ds. Dit ligt ruim boven de interventiewaarde van 100 mg/kg ds. Wat asbest betreft is er dus sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het volume van de verontreiniging is niet bekend.

Grondwater

De peilbuis staat op de locatie van de voormalige tank. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Olie en aromaten zijn niet verhoogd in de peilbuis op de tanklocatie. De tank en het gebruik ervan heeft dus niet geleid tot verontreiniging van het grondwater.

Conclusie en aanbevelingen

De grond is met uitzondering van asbest en lood niet boven de tussenwaarde verontreinigd. Gehaltes boven de tussenwaarde aan lood en asbest kunnen een belemmering zijn voor de ontwikkeling van de locatie. Om de ernst en omvang van de verontreiniging met lood en asbest vast te stellen wordt nader onderzoek aanbevolen. Dit moet mede afgestemd worden op de herinrichting van het terrein en het daarvoor benodigde graafwerk. Voor aanvullend onderzoek zal het terrein wat opgeschoond moeten worden. Verder is een kraan nodig voor het onderzoek gezien het vele puin in de ondergrond.'

Conclusie

De bodem is ter plaatse verontreinigd met asbest en lood. Om de ernst en omvang van de verontreiniging met lood en asbest vast te stellen wordt nader onderzoek aanbevolen. Het nader onderzoek dient voorafgaand aan de uitvoering van het plan te worden uitgevoerd.

4.9 Archeologie

Voor onderhavige plan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'ADC ArcheoProjecten adviseert om, indien tijdens de sloop dieper gegraven wordt dan 30 cm -mv, een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek uit te voeren. Dit onderzoek dient met een mechanisch pulsboorsysteem uitgevoerd te worden. Gezien de aanwezigheid van puin in de ondergrond wordt geadviseerd om hierbij gebruik te maken van een ramguts met een minimale diameter van 3 cm. Het doel is het bepalen van de bodemopbouw en de intactheid ervan alsook het vaststellen van de aan- of afwezigheid van archeologisch interessante lagen en/of niveaus.'

Conclusie

Indien niet dieper wordt gegraven dan 30 cm beneden het huidige maaiveld ondervindt het onderhavige plan wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 39' 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, Heulenslag 39' 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, Heulenslag 39' is aansluiting gezocht bij de bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld 25 januari 2010, het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening', vastgesteld op 15 september 2015 en het ontwerp-bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom, gepubliceerd op 18 april 2017. De regels bestaan uit 4 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 noordelijk deel van het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ter plaatse wordt het bouwvlak verkleind tot om de paardenbak en de schuur. Tevens wordt ter plaatse de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenbak' opgenomen.

Wonen

Op het zuidelijk deel van het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd naar 'Wonen' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – hobbymatig agrarisch bedrijf'. Ter plaatse van het bouwvlak wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen.

Verkeer

Ter plaatse van de openbare weg, de Heulenslag en bermen, blijft de bestemming 'Verkeer' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg' gehandhaafd.

Water

Ter plaatse van de wetering en taluds blijft de bestemming 'Water' gehandhaafd.

Waarde – Archeologie – 1, 2, 4, 7 en 8

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 1, 2, 4, 7 en 8' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' is primair bestemd voor handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van boezemlanden.

Waterstaat - Waterkering

Ter bescherming van de regionale waterkering wordt ter plaatse van de kernzone van de regionale waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding milieuzone - stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone - omgevingsvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding - vrijwaringszone dijk – 1;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenbak';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - hobbymatig agrarisch bedrijf';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

Het 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 bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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).

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

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van één wooneenheid binnen een bestaand boerderijgebouw voor eigen gebruik. 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.

Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Inmiddels zijn de agrarische activiteiten grotendeels beëindigd en hebben de voormalige agrarische schuren hun volwaardige agrarische functie verloren. In het kader van de leefbaarheid is nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf op deze locatie gelegen in het cultuurhistorische lint niet gewenst (in relatie tot nabijgelegen burgerwoningen). Middels het onderhavige plan krijgt de voormalige agrarische bedrijfslocatie een nieuwe passende vervolgfunctie in de vorm van wonen met hobbymatige agrarische activiteiten. Verpaupering van de bebouwing en het perceel en daarmee aantasting van het slagenlandschap wordt daarmee voorkomen.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvent centra 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.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

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.

Het onderhavige plan zorgt met de afname aan verharding en het beperken van de bebouwingsmogelijkheden (o.a. verkleinen agrarisch bouwvlak ten noorden van de Heulenslag) voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken wordt het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht middels het aanplanten van streekeigen erfbeplanting. De buitenopslag wordt verwijderd en het perceel wordt in een goede staat van onderhoud gebracht. Middels de functiewijziging en splitsing van de boerderij kan de boerderij bewoond blijven en wordt verpaupering van een cultuurhistorisch waardevol object (en de rest van het perceel) en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het onderhavige plangebied is gelegen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'.

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

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

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;

- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. Voor de inrichting van het plangebied is door een landschapsarchitect een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (paragraaf 2.2.3).

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. Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

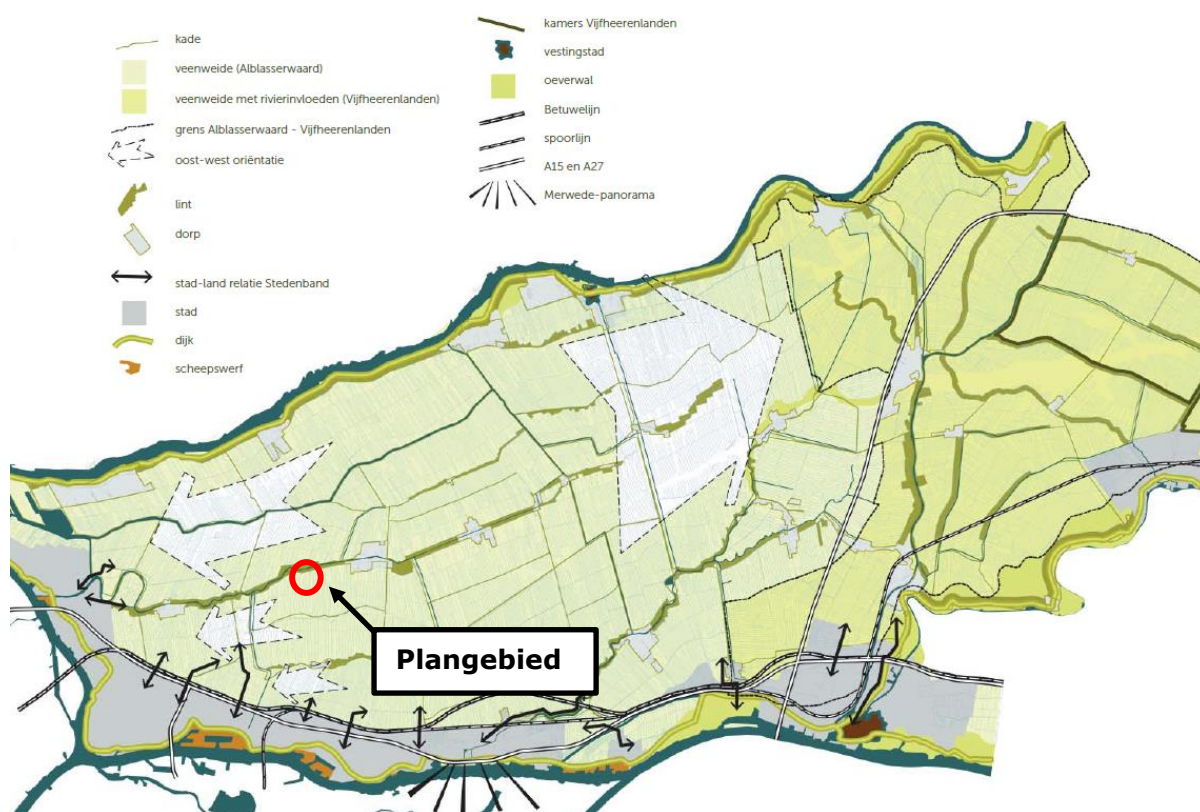
Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan zorgt voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig worden beïnvloed.

6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

Als uitwerking van de kwaliteitskaart zijn in het buitengebied van Zuid-Holland voor 17 gebieden een gebiedsprofiel opgesteld. Voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is tevens een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van de karakteristieken, de ontwikkelingen, de kwaliteiten en de ambities in het gebied. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om kwaliteit van de plannen en ontwikkelingen te stimuleren. De acht belangrijkste ambities waar het gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden op richt zijn:

1. Het veiligstellen van de oostwest oriëntatie van de open ruimte in de Alblasserwaard.
2. Het veiligstellen en waar mogelijk versterken van het lommerrijke karakter van de Vijfheerenlanden als contrast met de Alblasserwaard.
3. Het behoud van de kamerstructuur, door het herkenbaar houden van de middeleeuwse polderkaden en de linten.
4. Het herkenbaar houden en versterken van de differentiatie tussen en binnen de linten.
5. Het herkenbaar houden en versterken van het hoofdwatersysteem.
6. Het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden bij het bouwen aan de dorpskernen.
7. Het bij de stedenband middels aantrekkelijke routes naar het landelijk gebied kwalitatief versterken van de stad-landrelaties.
8. Het behouden en versterken van het contact met de rivier in de stedenband, met name bij herstructureringen en dijkverbeteringen.

Het onderhavige plan en bijbehorende landschappelijk inrichtingsplan sluit aan bij de bovenstaande ambities van het gebiedsprofiel (paragraaf 2.2.3).



Afbeelding 9: Ambitiebeeld gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de volgende eisen:

- a. De stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- b. In die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;
- c. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van de locaties die,
 - i. Gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig wordt ontwikkeld;
 - ii. Passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. Zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van één wooneenheid binnen een bestaand boerderijgebouw voor eigen gebruik. Tevens zorgt het plan voor een afname aan verharding en een beperking van de bebouwingsmogelijkheden (o.a. verkleinen agrarisch bouwvlak ten noorden van de Heulenslag). Hiermee is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Bovendien wordt een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van verpaupering van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomen.

Stiltegebied

Tenslotte is het plangebied gelegen in een stiltegebied. Om stiltegebieden zo stil mogelijk te houden gelden een aantal regels. Gemotoriseerd verkeer, grootschalige evenementen of andere bronnen van lawaai zijn verboden. Gebiedseigen geluiden zijn wel toegestaan. De hobbymatig agrarische activiteiten richten zich hoofdzakelijk op het stallen/houden van paarden (7 paarden), paardenbenodigdheden en landbouw-werktuigen. Er vinden op het terrein geen volwaardige agrarische activiteiten plaats, waardoor geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige geluidsproductie.

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.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde agrarische bedrijfspercelen niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt verpaupering van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomen. Het terrein wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Het onderhavige plan draagt daarmee 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.

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.

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.

Bleskensgraaf is aangeduid als een voorzieningendorp. Bleskensgraaf heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Voor het voorzieningendorp Bleskensgraaf geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Bleskensgraaf niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van één wooneenheid binnen een bestaand boerderijgebouw voor eigen gebruik. Per saldo wordt één wooneenheid toegevoegd. 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 splitsing van een boerderij in twee wooneenheden en de legalisatie van het gebruik van het perceel met schuren en paardenbak voor hobbymatige agrarische activiteiten (stalling paarden, paardenbenodigdheden en landbouwwerktuigen). De verrommeling in het plangebied wordt verwijderd en het plangebied wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht. Tevens worden de bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk beperkt (o.a. verkleining bouwvlak ten noorden van de Heulenslag). De bebouwing en het perceel worden in een goede staat van onderhoud gebracht. Het plan zorgt voor een versterking van het open en groene karakter van het karakteristieke landschap en is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

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 uitsluitend de toevoeging van één wooneenheid binnen een bestaand boerderijgebouw voor eigen gebruik.

6.4.3 MeerjarenPerspectief Wonen

Het MeerjarenPerspectief Wonen van de gemeente Molenwaard (december 2013) geeft aan dat de vraag en de berekende woningbehoefte in een kern leidende principes zijn. Het plan past binnen de berekende woningbehoefte. Verder beschouwt de gemeente mensen met een binding aan de gemeente/kern als doelgroep. Voor voorzieningen-kernen ligt de nadruk op starters en doorstromers en daarnaast ook op senioren.

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een bestaand boerderijgebouw in twee wooneenheden. De extra wooneenheid is voor eigen gebruik. Het onderhavige plan past daarmee binnen het lokale woonbeleid.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

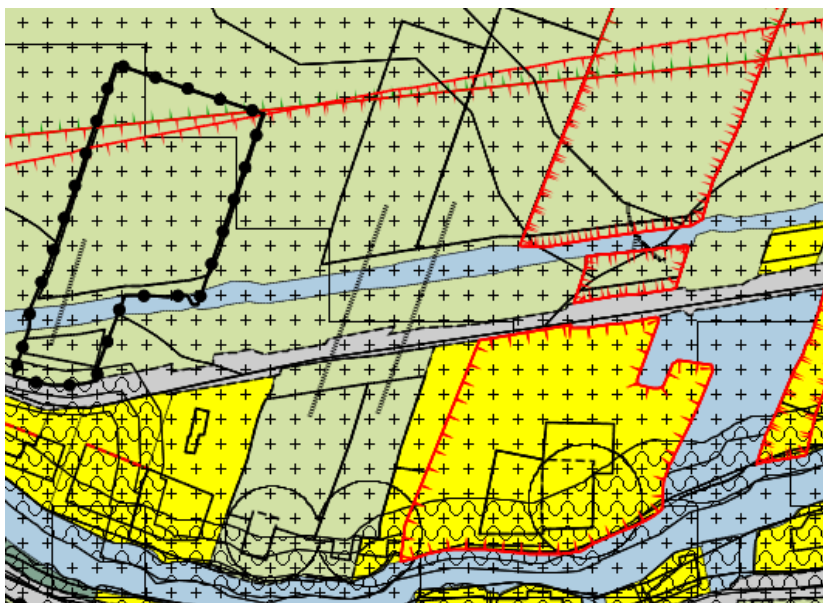
- Agrarisch met waarden;
- Verkeer;
- Water.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterberging;
- Waterstaat – Waterkering.

En de gebieds-, functie- en maatvoeringsaanduidingen:

- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – montagebedrijf;
- Functieaanduiding specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen;
- Functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten;
- Gebiedsaanduiding milieuzone – stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Figuur relatie;
- Bouwvlak.



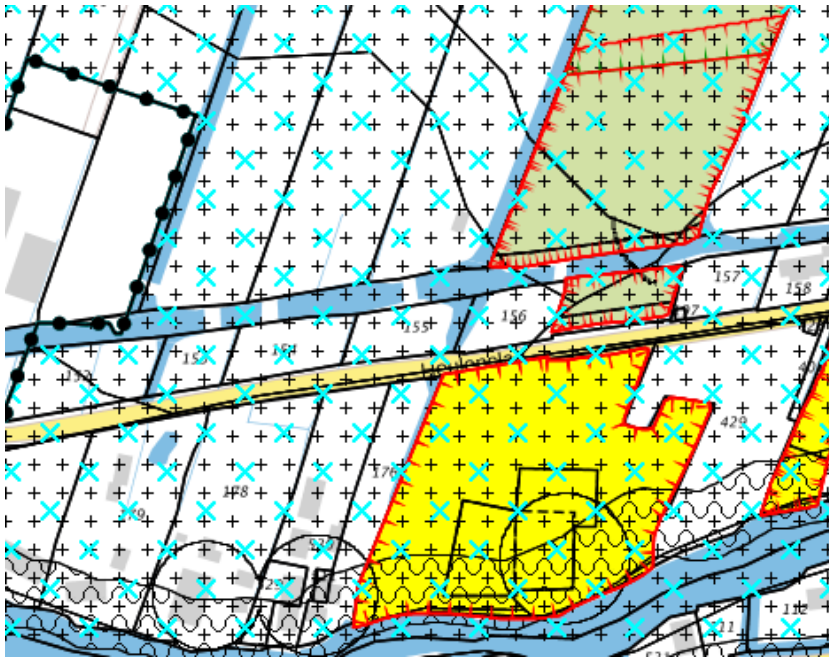
Afbeelding 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3^{de} herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3^{de} herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het perceel Heulenslag 39 betekent dat:

- De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' wordt opgesplitst in:
 - Waarde – Archeologie – 1;
 - Waarde – Archeologie – 2;

- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 7;
- Waarde – Archeologie – 8.
- De bestemmingsgrens van dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is gewijzigd.
- De gebiedsaanduidingen 'wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 11: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' en 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Naast het (bouw)probleem met de schuur is ter plaatse van het perceel geen sprake meer van volwaardig agrarisch gebruik, waardoor het bestaande hobbymatige agrarische gebruik en het bewonen van de boerderij als burgerwoning strijdig is met het vigerend beleid.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' en 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening';
- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (afname aan verharding/beperking bebouwingmogelijkheden en het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht);
- Er is sprake van toevoeging van één wooneenheid binnen een bestaand boerderijgebouw voor eigen gebruik. De extra woning wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

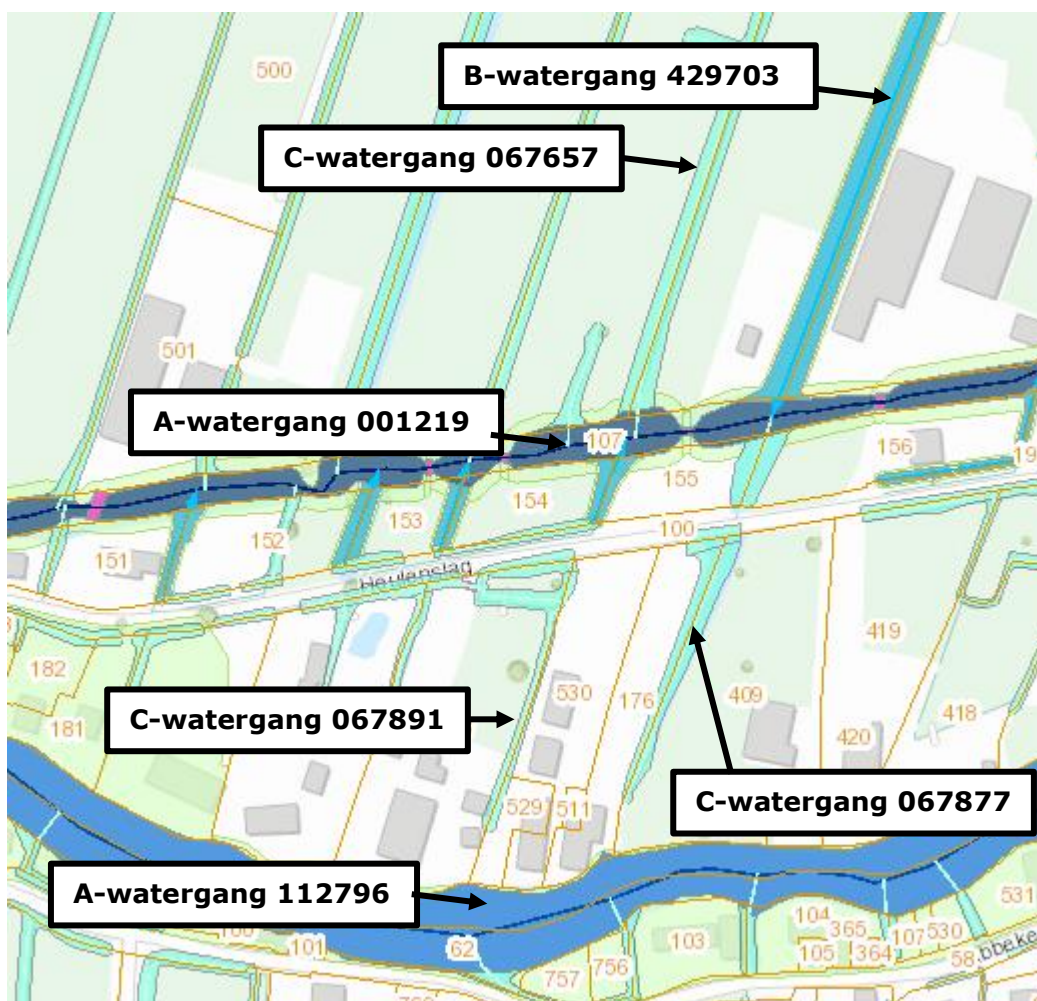
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om 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. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

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



Afbeelding 12: Legger wateren

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

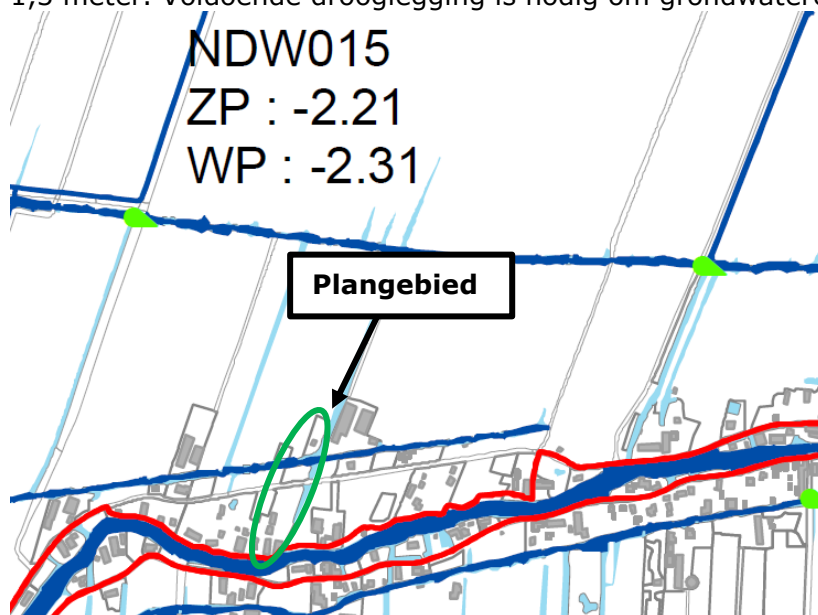
De initiatiefnemer is voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijke in te richten. Als onderdeel hiervan wordt extra oppervlaktewater gegraven. Voor deze graafwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 13: Nieuw te graven waterpartij

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20171005-9-16152). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW015. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,21 meter NAP en een winterpeil van -2,31 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 14: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1500 m² respectievelijk 500 m².

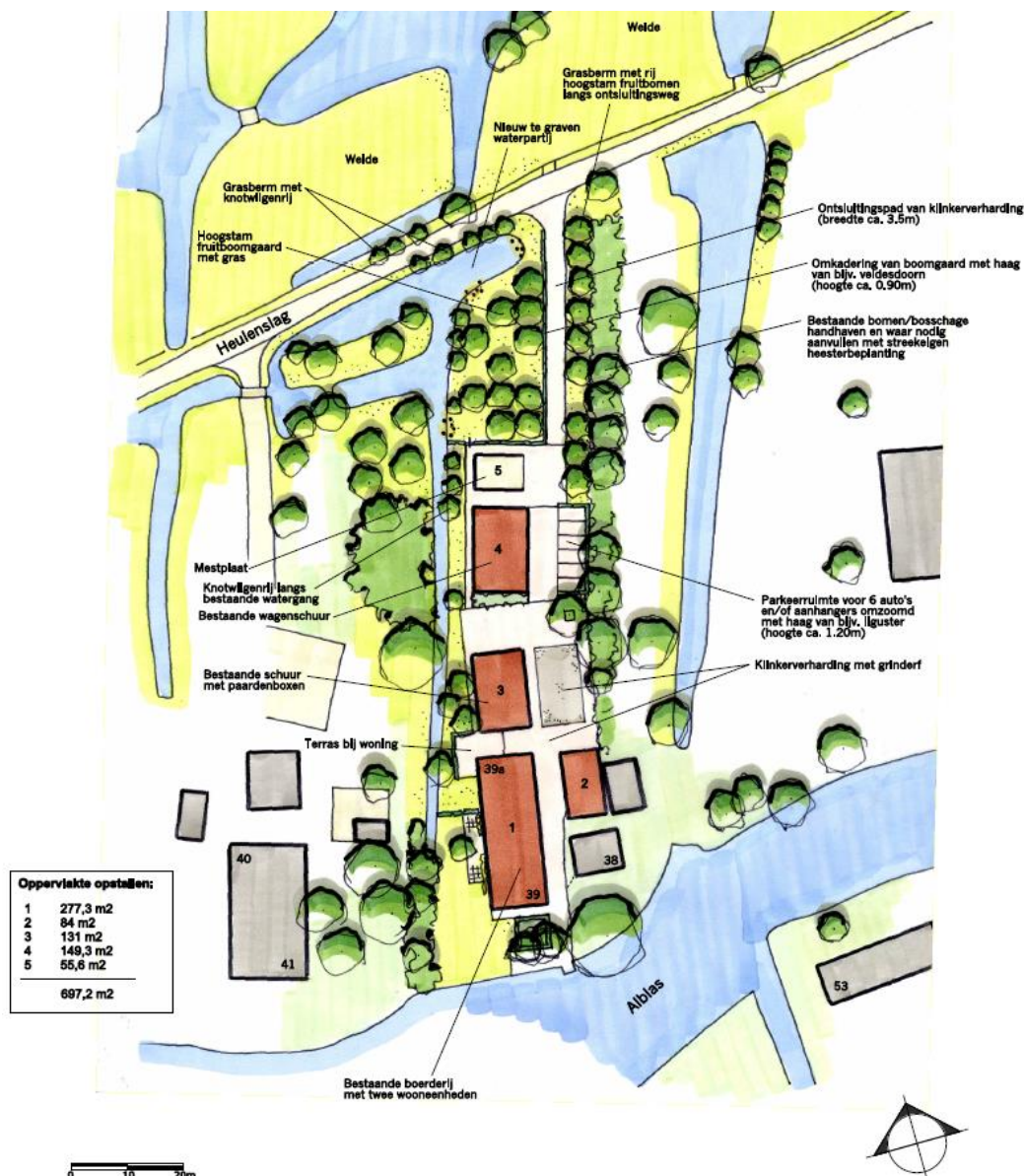


Afbeelding 15: Bestaande situatie

Tabel 3: Bestaande situatie bebouwing/verharding

Nummer	Beschrijving	Oppervlakte (m ²)
1	Bestaande boerderij	277,3 m ²
2	Schuur (in aanbouw)	84 m ²
3	Schuur met paardenboxen	131 m ²
4	Wagenschuur	149,3 m ²
5	Mestplaat	55,6 m ²
6/7/8	Bergingen	56,7 m ²
9/10	Unit met veranda	47,2 m ²
11/12	Opslagcontainers	21,6 m ²
-	Schuur ten noorden van Heulenslag	53 m ²
-	Terreinverharding	1301,4 m ²
Totaal bebouwing/verharding		2177,1 m²

De paardenbak is niet meegenomen, omdat het uitsluitend een houten omranding met zand betreft (waterdoorlatend).



Abbeelding 16: Nieuwe situatie

Tabel 4: Nieuwe situatie bebouwing/verharding		
Nummer	Beschrijving	Oppervlakte (m ²)
1	Bestaande boerderij	277,3 m ²
2	Schuur (in aanbouw)	84 m ²
3	Schuur met paardenboxen	131 m ²
4	Wagenschuur	149,3 m ²
5	Mestplaat	55,6 m ²
-	Schuur ten noorden van Heulenslag	53 m ²
-	Terreinverharding	960,1 m ²
Totaal bebouwing/verharding		1710,3 m ²

De paardenbak is niet meegenomen, omdat het uitsluitend een houten omranding met zand betreft (waterdoorlatend).

Het onderhavige plan resulteert in een afname aan verharding van 467 m² (2177,1 m² – 1710,3 m²). Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk. Desondanks wordt in het kader van de landschappelijke inrichting ten zuiden van de Heulenslag extra oppervlaktewater gegraven.

Het onderhavige plangebied is voor een klein deel gelegen in een boezemgebied van de Nederwaard. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezem- kades. 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. 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 onderhavige plan is geen sprake van een afname van de waterberging in de boezem van de Nederwaard, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn. Ter bescherming van het boezemgebied wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (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;

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

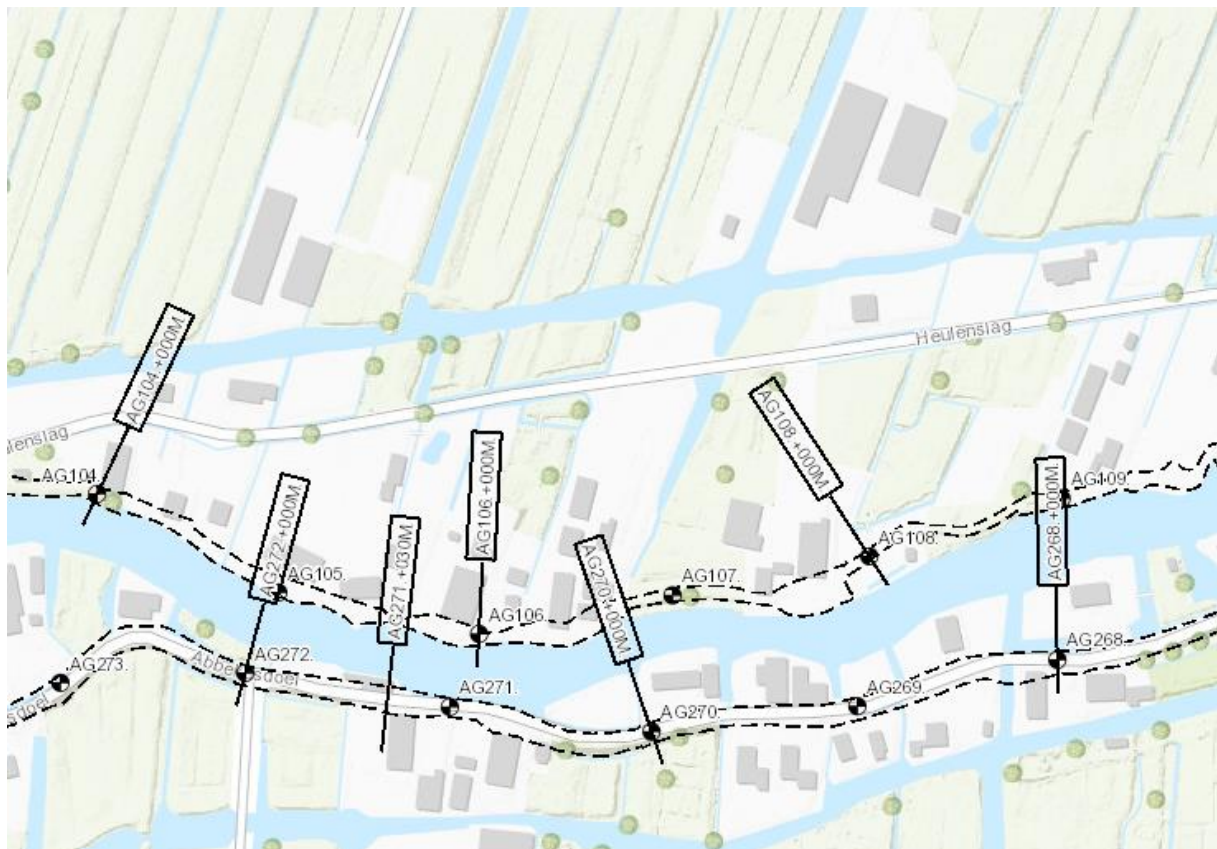
In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De extra woning zal aangesloten worden op het gescheiden

rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. De geplande werkzaamheden vallen buiten de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering. Voor de geplande werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk - 1' opgenomen.



Afbeelding 17: Legger waterkeringen

Ontsluiting

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Heulenslag. Het noordelijk en zuidelijk van het plangebied worden thans ontsloten middels een enkele perceelssluiting op de Heulenslag. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

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

7.2 Geluid (Wegverkeerslawaaai)

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 53 dB.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het de Heulenslag (60 km/h) en de Abbekesdoel (60 km/h). Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein dus kan buitenbeschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een wooneenheid in het achterhuis van een bestaande boerderij. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Heulenslag en de Abbekesdoel ten hoogste respectievelijk 39 dB en 48 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 48 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor dit bouwplan hoeven geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld omdat de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaai niet worden overschreden.

Voor de woning hoeft geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit. Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt.'

Conclusie

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

7.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het 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, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 – 20 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg PM₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM_{2,5}/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.

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

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.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een bestaande boerderij in twee zelfstandige wooneenheden. Hiermee is sprake van toevoeging van één milieugevoelige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. Het onderhavige plan betreft echter uitsluitend een functiewijziging en in pandige splitsing van een bestaande boerderij. De positionering van de milieugevoelige functie blijft ongewijzigd. Hiermee blijft de afstand tot de omliggende milieubelastende activiteiten (bedrijven) gelijk en is in het kader van bedrijven- en milieuzonering sprake van een gelijkblijvende situatie. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Op het perceel Heulenslag 39 te Bleskensgraaf worden in totaal 7 paarden gehouden. Op basis hiervan is sprake van een kleinschalige hobbymatige agrarische activiteit (geen volwaardige veestapel of agrarisch bedrijf) en vormt het houden van de paarden geen milieubelastende activiteit. Een toetsing aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is daarmee niet aan de orde.

Conclusie

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

7.5 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt bezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (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.

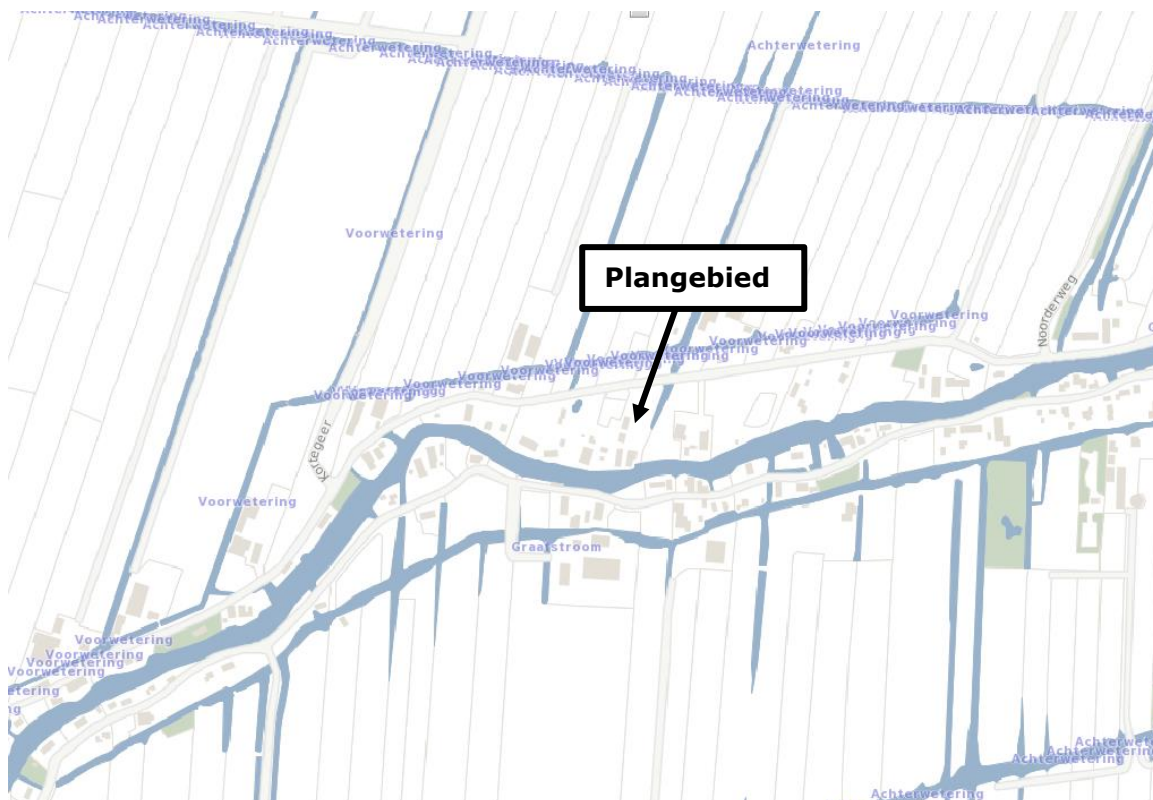
Onderzoek

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 kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting 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 bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 18: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Conclusie

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

7.6 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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.

Conclusie

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

7.7 Ecologie

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000-gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland onder meer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet Natuurbescherming vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet Natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. 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.

Onderzoek

Soortenbescherming

Het onderhavige plan gaat uit van de splitsing van een boerderij in twee wooneenheden en de sanering van een aantal voormalige agrarische schuren op het perceel. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen mogelijk beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor (Tabel 1). Het plangebied heeft, behoudens vleermuizen, aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Van vleermuizen zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig in de kieren van de te renoveren woning. Mits de potentie van de woning als vaste rust- en verblijfplaats tijdens de renovatie gehandhaafd wordt zullen de beoogde ontwikkelingen niet leiden tot verstoring of schade van vleermuizen. Het plangebied maakt tevens mogelijk onderdeel uit van het foerageergebied, de beoogde ontwikkelingen leiden aannemelijk tot een verbetering van de kwaliteit van dit foerageergebied waardoor negatieve effecten zijn uitgesloten. De rugstreeppad (habitatrichtlijnsoort) komt voor in de omgeving van de planlocatie. Verandering van het habitat op de planlocatie kan leiden tot mogelijke vestiging van de rugstreeppad. Maatregelen dienen genomen te worden om bevolking van de planlocatie tijdens de sanering en herinrichtingswerkzaamheden te voorkomen. De planlocatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene (broed)vogels, amfibieën, ongewervelden, vissen en zoogdieren. Om

negatieve effecten op aanwezige broedvogels te voorkomen dienen de groenwerkzaamheden betreffende de verwijdering van bomen, struiken en ruigtevegetatie, buiten het broedseizoen om te worden opgestart. De beoogde ontwikkelingen leiden tot ingrepen aan het oppervlaktewater. Om onnodige verstoring van algemene vissoorten te voorkomen dienen de te realiseren waterpartij pas verbonden te worden aan de bestaande watergang aan het einde van de werkzaamheden aan deze waterpartij.

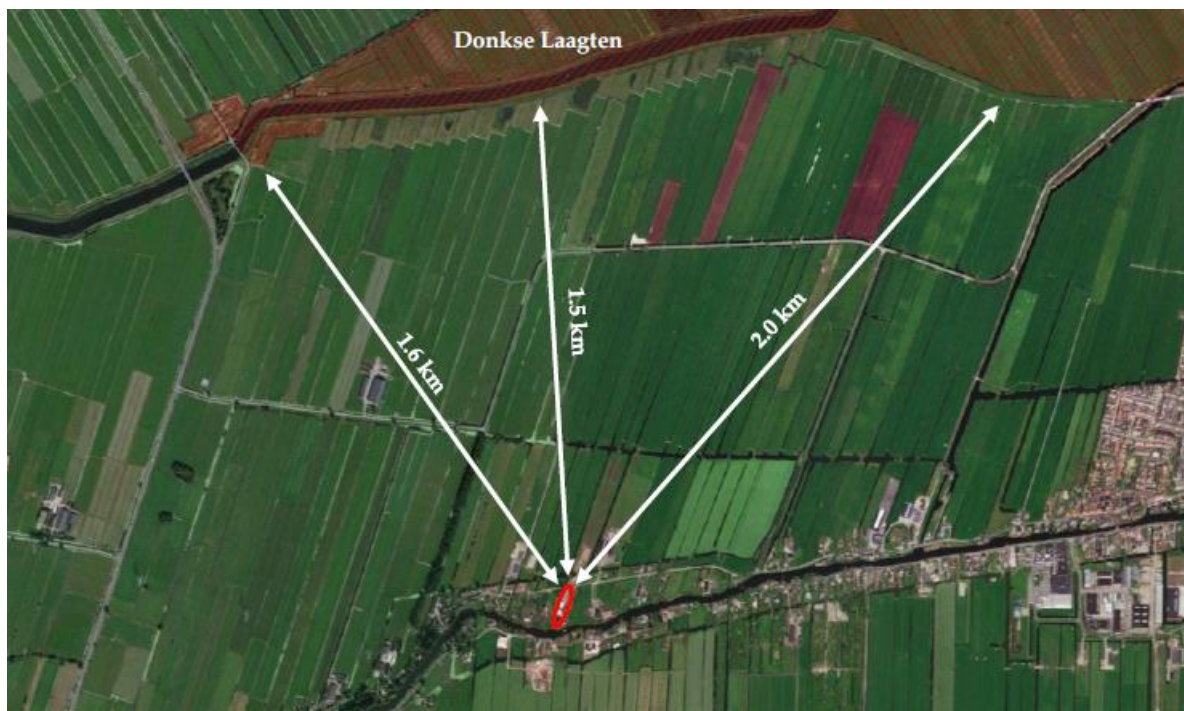
Van aantasting van beschermde natuurwaarden is geen sprake indien enkele maatregelen getroffen worden. Deze maatregelen betreffen (1) het intact laten van de potentie van de woonboerderij als vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen, (2) het voorkomen van geschikt leefgebied en/of vestiging van de rugstreeppad tijdens de werkzaamheden, (3) schade aan algemene vissoorten voorkomen door het hanteren van een vaste werkrichting m.b.t. de te graven waterpartij en (4) het uitvoeren van de groenwerkzaamheden buiten het broedseizoen om verstoring van algemene broedvogels te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Heulenslag 39 te Bleskensgraaf is, na toepassing van de maatregelen, uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

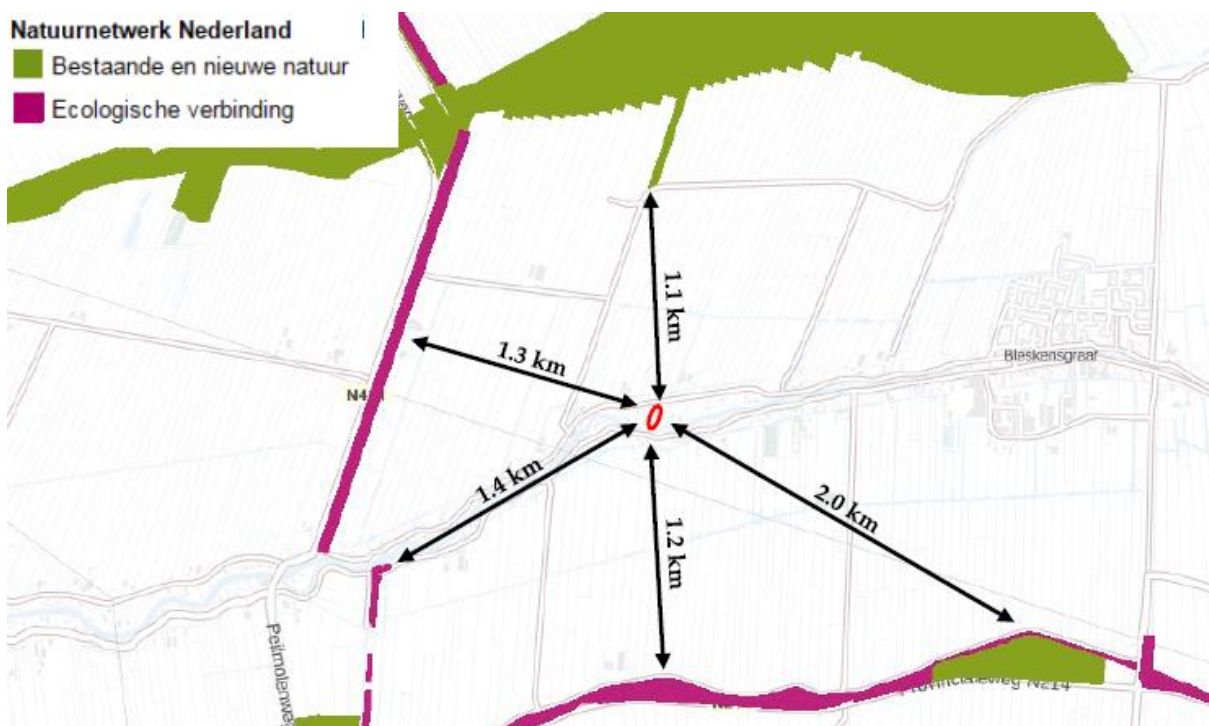
Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Provinciaal aangewezen weidevogelgebied ligt circa 450 m ten noorden van het plangebied. Natura2000 gebieden in de omgeving betreft het Natura2000 vogelrichtlijngebied 'Donkse Laagten' gelegen op circa 1.5 km ten noorden van het plangebied. De beoogde ontwikkelingen kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). De doelsoorten van de Donkse laagten, betreffende de kleine zwaan (niet-broedvogel), kolgans (nietbroedvogel) en brandgans (niet-broedvogel) zijn niet gevoelig voor de gevolgen van de verzurende en vermestende werking van de stikstofdepositie (synbiosys.alterra.nl). Tevens leert de ervaring bij soortgelijke en grotere projecten, gecombineerd met de afstand tot kwetsbare habitats, dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0.05 mol per hectare per jaar blijft. Voor de overige effecten, namelijk verstoring door geluid, licht en trillingen geldt dat de afstand tussen het plangebied en het Natura2000 gebied te groot is. Negatieve effecten van de beoogde ontwikkelingen op Natura2000 gebieden zijn derhalve uitgesloten.



Afbeelding 19: Ligging plangebied in relatie tot Natura2000-gebieden

Dichtstbijzijnde gebieden van het Natuurnetwerk Nederland liggen op circa 1.1 km tot > 2.0 km rondom de planlocatie. De beoogde (her)ontwikkeling van het plangebied leidt niet tot aantasting van de waarden van het natuurnetwerk. Gezien de afstand tussen de planlocatie en de gebieden van het Natuurnetwerk Nederland zullen de geplande ontwikkelingen niet leiden tot enige vorm van verstoring c.q. aantasting.



Afbeelding 20: Ligging plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen, mits wordt voldaan aan de gestelde maatregelen.

7.8 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Linge Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden: *'De oorspronkelijke bodem bestaat uit siltige klei, overgaand in donkerbruine en humeuze klei op 1.3 á 1.5 m-mv. In de boringen rond de opstallen is de bodem zandig, tot 0.5 á 1.0 m-mv. In de meeste boringen is puin en kool aangetroffen, plaatselijk tot 1.5 m-mv. Meerdere boringen zijn gestaakt op puin. In een boring aan de voorzijde van de locatie is in de bovengrond ook asbest waargenomen.'*

Grond

De puinhoudende bovengrond van het terrein aan de Heulenslag is met uitzondering van lood niet boven de tussenwaarde verontreinigd. Lood is in twee van de drie bovengrondmengmonsters matig en sterk verhoogd. Er zijn aanvullende boringen nodig om vast te stellen of er meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig is, al dan niet aangesloten. Een representatief mengmonster van de kleiige ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood en zink.

Asbest

In boring 1 aan de voorzijde van het terrein zijn asbestplaatjes in de bovengrond gevonden. Het lab heeft in een mengmonster van deze grond analytisch geen asbest aangetoond kleiner dan 20 mm. Op basis van de asbestplaatjes is het gewogen asbestgehalte bepaald voor de grond. De plaatjes resulteren in een gewogen gehalte van 1.825 mg/kg ds. Dit ligt ruim boven de interventiewaarde van 100 mg/kg ds. Wat asbest betreft is er dus sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het volume van de verontreiniging is niet bekend.

Grondwater

De peilbuis staat op de locatie van de voormalige tank. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Olie en aromaten zijn niet verhoogd in de peilbuis op de tanklocatie. De tank en het gebruik ervan heeft dus niet geleid tot verontreiniging van het grondwater.

Conclusie en aanbevelingen

De grond is met uitzondering van asbest en lood niet boven de tussenwaarde verontreinigd. Gehaltes boven de tussenwaarde aan lood en asbest kunnen een belemmering zijn voor de ontwikkeling van de locatie. Om de ernst en omvang van de verontreiniging met lood en asbest vast te stellen wordt nader onderzoek aanbevolen. Dit moet mede afgestemd worden op de herinrichting van het terrein en het daarvoor benodigde graafwerk. Voor aanvullend onderzoek zal het terrein wat opgeschoond moeten worden. Verder is een kraan nodig voor het onderzoek gezien het vele puin in de ondergrond.'

Conclusie

De bodem is ter plaatse verontreinigd met asbest en lood. Om de ernst en omvang van de verontreiniging met lood en asbest vast te stellen wordt nader onderzoek aanbevolen. Het nader onderzoek dient voorafgaand aan de uitvoering van het plan te worden uitgevoerd.

7.9 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

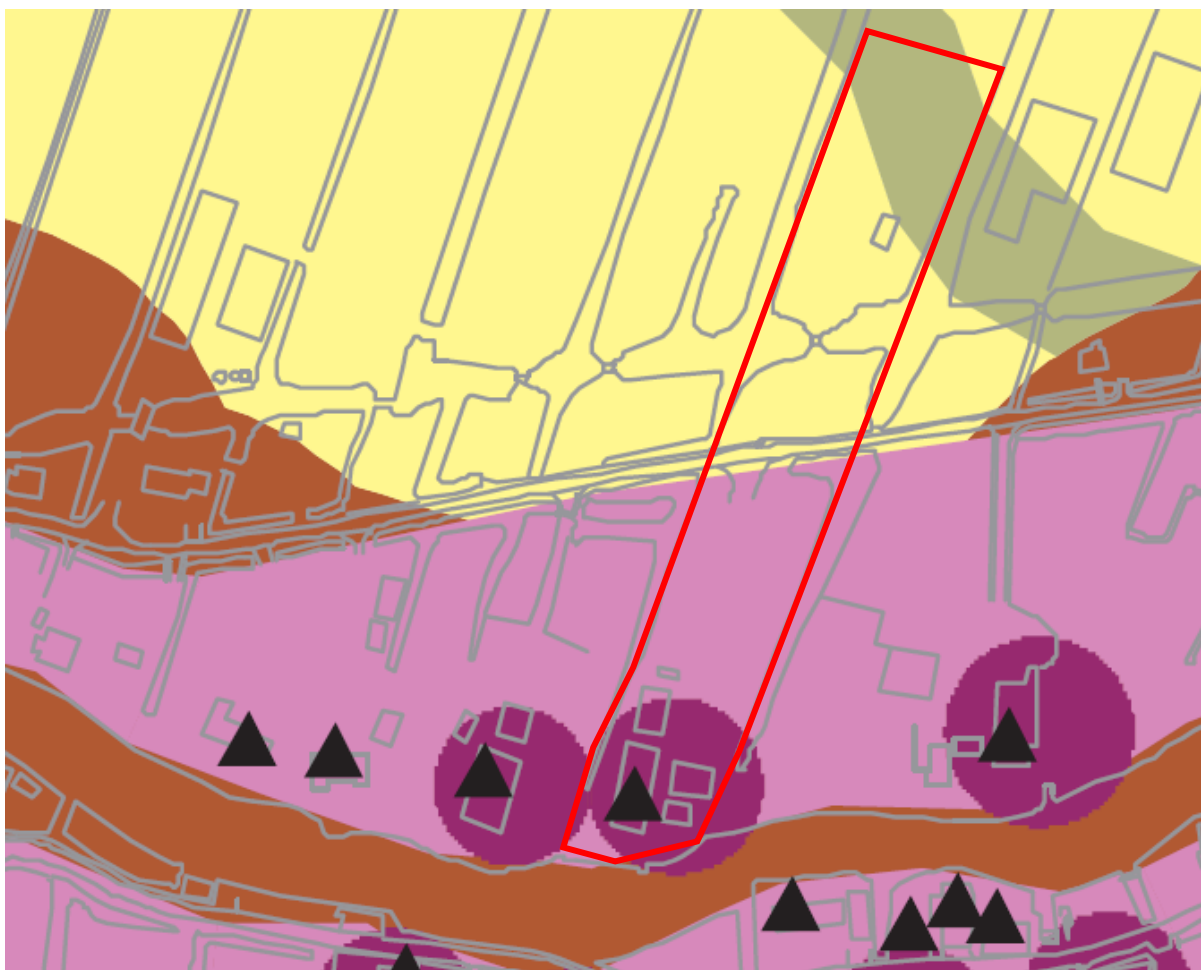
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Onderzoek

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

- Het zuidelijk deel van het plangebied is voor een gedeelte gelegen op gronden met een zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (paars). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Het zuidelijk deel van het plangebied is voor een gedeelte gelegen op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Het noordelijk van het plangebied is voor een gedeelte gelegen op gronden met een middelmatige verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen (grijs). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Het noordelijk van het plangebied is voor een gedeelte gelegen op gronden met een lage verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 21: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart

Voor onderhavige plan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- **'Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**
Aangezien geen van de boringen tot in de natuurlijke ondergrond doorgezet konden worden, kunnen geen uitspraken worden gedaan over de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond.
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
Alle boringen zijn op 25 à 70 cm –mv gestuit op ondoordringbare puinlagen. Hierboven zijn (sub-)recentelijk verstoorde en/of opgebrachte lagen aangetroffen. De intactheid van dieper gelegen lagen kon niet vastgesteld worden.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
Deze zijn niet aangetroffen. Op basis van het booronderzoek kan echter niet uitgesloten worden dat deze onder de puinverharding nog aanwezig zijn.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
n.v.t.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***

Op basis van het booronderzoek blijft de archeologische verwachting ongewijzigd. Dieper dan ca. 30 cm –mv kunnen archeologische resten verwacht worden vanaf het Neolithicum tot in de Nieuwe tijd.

- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***

Het is nog niet bekend tot hoe diep de bodem vergraven gaan worden. Ter plaatse van de te slopen nieuwbouw is puinverharding op 30 à 70 cm –mv aangetroffen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat, indien bij de sloop dieper dan 30 cm –mv gegraven gaat worden, mogelijk archeologische resten worden aangetast.

- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***

Het plangebied is niet voldoende onderzocht. Tijdens het veldonderzoek bleek dat niet handmatig door de aanwezige puinlagen geboord kon worden. Vandaar dat geadviseerd wordt om een verkennend booronderzoek door middel van mechanische boringen uit te voeren. Gezien de aanwezige puinlagen wordt aanbevolen om gebruik te maken van een ramguts.

Aanbevelingen

ADC ArcheoProjecten adviseert om, indien tijdens de sloop dieper gegraven wordt dan 30 cm –mv, een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek uit te voeren.

Dit onderzoek dient met een mechanisch pulsboorsysteem uitgevoerd te worden. Gezien de aanwezigheid van puin in de ondergrond wordt geadviseerd om hierbij gebruik te maken van een ramguts met een minimale diameter van 3 cm. Het doel is het bepalen van de bodemopbouw en de intactheid ervan alsook het vaststellen van de aan- of afwezigheid van archeologisch interessante lagen en/of niveaus.'

Conclusie

Indien niet dieper wordt gegraven dan 30 cm beneden het huidige maaiveld ondervindt het onderhavige plan wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1, 2, 4, 7 en 8' uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.