

Toelichting

Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 8'



Gemeente Molenwaard

Toelichting

Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 8'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.BPheulenslag8BLG-VG01

Projectnummer:
648198

Projectleider:
Marvin Antens

Planstatus

Datum:
20-03-2018

Versie:
3.0

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Inleiding	6
1.1.1	Aanleiding	6
1.1.2	Plangebied	7
1.1.3	Belang	7
1.2	Kader	8
1.3	Maatschappelijk resultaat	9
1.4	Maatschappelijk draagvlak	9
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	12
2.2	Nieuwe situatie	15
2.2.1	Plan	15
2.2.2	Ontsluiting en parkeren	19
2.2.3	Landschappelijke inpassing / Molenwaards Kookboek	19
3	Beleidskader	22
3.1	Rijksbeleid	22
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	23
3.5	Conclusie	23
4	Sectorale aspecten	24
4.1	Watertoets	24
4.2	Geluid (Wegverkeerslawaaï)	25
4.3	Luchtkwaliteit	26
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	26
4.5	Externe veiligheid	27
4.6	Kabels en leidingen	27
4.7	Ecologie	27
4.8	Bodem	28
4.9	Archeologie	28
4.10	Molenbiotoop	28
	Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	30

5.1 Inleiding	30
5.2 Systematiek van de regels	30
5.3 Bestemmingen	30
5.4 Aanduidingen	30
6 Verantwoording beleidskader.....	31
6.1 Rijksbeleid	31
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	31
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	31
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	32
6.2 Provinciaal beleid.....	33
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	33
6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	36
6.3 Regionaal beleid	37
6.3.1. Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	37
6.3.2 Regionale Woonvisie	37
6.4 Gemeentelijk beleid	39
6.4.1 Structuurvisie Graafstroom	39
6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard.....	39
6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'	40
6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3 ^e herziening'	41
6.5 Conclusie	41
7 Verantwoording sectorale aspecten	42
7.1 Watertoets	42
7.2 Geluid (Wegverkeerslawaa).....	50
7.3 Luchtkwaliteit	51
7.4 Bedrijven en milieuhinder	52
7.5 Externe veiligheid	54
7.6 Kabels en leidingen	56
7.7 Ecologie	57
7.8 Bodem.....	60
7.9 Archeologie	62
7.10 Molenbiotoop	64

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21024	09-05-2017
2	Schetsplan	Van der Padt & Partners	81-15/VO-01	01-12-2016
3	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20170321-9-14875	21-03-2017
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2017/119/r	25-04-2017
5	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadvies	BM/2362-2017	Mei 2017
6	Verkennd asbest-bodemonderzoek	Linge Milieu B.V.	17-2059	03-05-2017
7	Wateradvies voorontwerp-bestemmingsplan	Waterschap Rivierenland	2017045976/2017052942	31-08-2017
8	Situatietekening damwand	Adcim B.V.	20160039-C30	17-11-2017
9	Profieltekeningen	Adcim B.V.	20160039-C40	17-11-2017
10	Tekening watercompensatie	Adcim B.V.	20160039-C79	17-10-2017

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Heulenslag 8 te Bleskensgraaf en de aanwezige bebouwing, bedrijfswoning, schuren en gemaal, is jarenlang in eigendom geweest van het waterschap Rivierenland. Het waterschap Rivierenland heeft in 2006 de woning met omliggende gronden en schuren, behoudens het huidige gemaal verkocht. De functie van de voormalige bedrijfs-woning is inmiddels gewijzigd naar een burgerwoning. De burgerwoning verkeert echter in een slechte staat van onderhoud en voldoet niet meer aan de huidige woonwensen. Op het noordelijk deel van het plangebied rust thans nog een bedrijfsbestemming, waarop twee voormalige bedrijfsschuren gelegen welke tevens in een slechte staat van onderhoud verkeren.

De huidige eigenaar van het perceel Heulenslag 8 is voornemens de vrijstaande woning met bijbehorend bijgebouw en de achterliggende voormalige bedrijfsbebouwing te saneren en in ruil daarvoor een nieuwe vrijstaande woning met een bijgebouw te realiseren. Het bijgebouw wil de initiatiefnemer gebruiken als en berging en stal voor het hobbymatig stallen van schapen.

Het onderhavige plan is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' en 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'. De beoogde nieuwe vrijstaande woning valt buiten het bouwvlak. Een hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daarnaast wordt de maximaal toegestane inhoud van een woning (incl. aan-, uit- en bijgebouwen) overschreden.

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Van den Heuvel Ontwikkelingen en Beheer B.V. een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenwaard. In een schriftelijke reactie (d.d. 8 maart 2017, zaaknummer 648198) heeft de gemeente Molenwaard in principe aangegeven medewerking te willen verlenen aan het voorgenomen plan middels een bestemmingsplanwijziging op voorwaarde dat:

1. Het houden van dieren enkel hobbymatig is toegestaan;
2. De huidige bijgebouwen, bouwwerken en overvloedige verharding, worden verwijderd;
3. De waterschapsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
4. De landschappelijke inpassing nader wordt uitgewerkt in een landschapsinrichtingsplan en als voorwaardelijke verplichting onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

De gemeente Molenwaard heeft hierbij de volgende overwegingen gemaakt:

1. Het onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten zolang de agrarische ondernemers en maatschappelijke belangen niet worden geschaad. Hoewel de nieuwe woning dichtbij het nabijgelegen agrarisch bedrijf komt te liggen, wordt voldaan aan de richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). De overige milieuaspecten vormen tevens geen belemmeringen voor het plan.
2. De met het Waterschap Rivierenland besproken uitvoering van het plan (damwandconstructie) zorgt ervoor dat de waterschapsbelangen niet onevenredig worden geschaad.
3. Het onderhavige plan zorgt voor een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering, omdat er minder landschap bebouwd en verhard wordt.

1.1.2 Plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf en ten noorden van de Graafstroom. Het gebied wordt voor het grootste deel begrensd door boezemwater (Brandwijksche Vliet). Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door een perceelscheiding met het zuidelijk gelegen perceel Heulenslag 9. Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan het bedrijfsperceel van het nieuwe gemaal.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenwaard geeft in principe 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 past binnen de beleidsuitgangspunten zolang het de bestemmingswijziging agrarische ondernemers en overige belangen niet schaadt. Hoewel de nieuwe woning dichtbij het nabijgelegen agrarisch bedrijf komt te liggen, wordt voldaan aan de richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). De overige milieuaspecten vormen tevens geen belemmeringen voor het plan. De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met het Waterschap Rivierenland. De damwandconstructie zorgt ervoor dat de waterschapsbelangen niet onevenredig worden geschaad. Middels het onderhavige plan wordt de huidige in slechte staat van onderhoud verkerende woning en bijgebouw en voormalige bedrijfsbebouwing op het perceel Heulenslag 8 te Bleskensgraaf gesaneerd en in ruil daarvoor wordt een vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd. Het plangebied wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht waarbij de focus ligt op het versterken van de openheid van het landschap. Hiermee is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt tevens langdurige leegstaand, verdere verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Om de openheid tevens in de toekomst te waarborgen wordt op het noordelijk deel van het plangebied de bedrijfsbestemming gewijzigd naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' en wordt het bouwvlak weggenomen.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

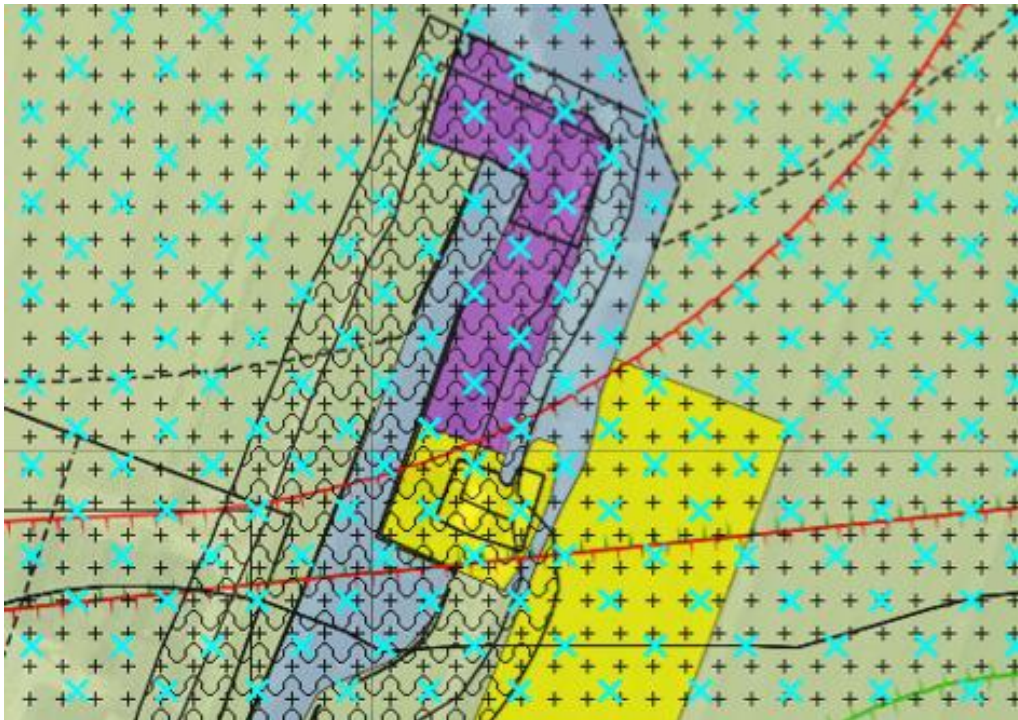
- Bedrijf;
- Wonen;
- Water.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering;

Met de functie-, gebieds- en overige aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding milieuzone - stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 400m;
- Bouwvlak.



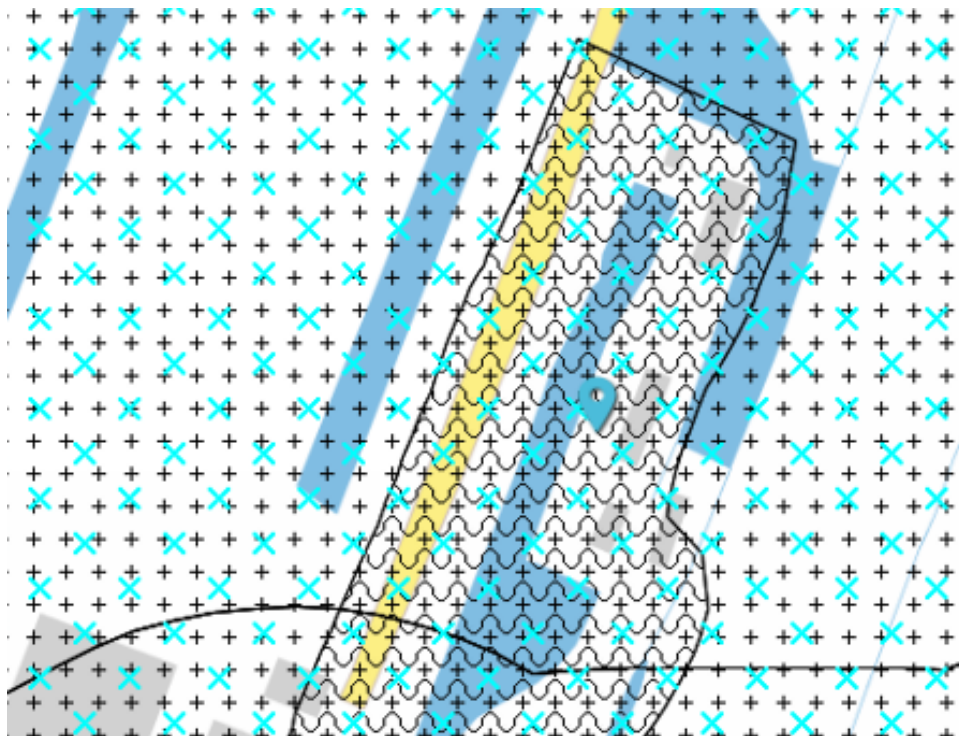
Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het onderhavige plan is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' en 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'. De beoogde nieuwe vrijstaande woning valt buiten het bouwvlak. Een hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daarnaast wordt in het voorgenomen plan de maximaal toegestane inhoud van een woning incl. aan-, uit- en bijgebouwen) overschreden. Om het plan mogelijk te maken wordt het bouwvlak vergroot. Tevens wordt een deel van het boezemwater gedempt. Ter plaatse wordt de bestemming 'Water' gewijzigd naar 'Wonen'.

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 plangebied betekent dat:

- De dubbelbestemming is 'Waarde – Archeologie' is gewijzigd naar 'Waarde – Archeologie 5';
- De bestemmingsgrens van dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is gewijzigd.
 - De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;



Afbeelding 3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e 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 het woonbestemmingsvlak, het bouwvlak en de bouwregels binnen de bestemming 'Wonen' gewijzigd, zodat het voorgenomen plan juridisch-planologisch uitvoerbaar is. Daarnaast wordt de bestemming 'Bedrijf' en het bouwvlak op het noordelijk deel van het plangebied gewijzigd naar de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen' (zonder bouwvlak).

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet, De Staatcourant en Het Kontakt).

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Het dorp Bleskensgraaf is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Vanuit dit buurtschap is het dorp 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. 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 Graafstroom gericht. De traditionele bebouwing is overwegend haaks in de eerste bebouwingslijn op de Heulenslag en de Graafstroom gericht. De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan de Heulenslag Graafstroom gebouwd. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een bijzondere situatie. In verband met het gemaal is de bebouwing verder van de weg in het landschap gerealiseerd. 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 zuiden van de Abbekesdoel en ten noorden van de Heulenslag kenmerkt het gebied zich door slagenverkaveling (open veenweidegebied) omringd door sloten en (achter)weteringen. In het open slagenlandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). De openheid van het landschap, de slagenverkaveling in combinatie met het slotenpatroon kunnen ter plaatse van het plangebied worden gezien als de streekeigen stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

2.1.2 Huidige status / gebruik

Ter plaatse van het plangebied is thans een vrijstaande burgerwoning met een bijgebouw en een tweetal voormalige bedrijfsschuren gelegen. De gebouwen wordt thans niet actief meer gebruikt. De woning, het bijgebouw en de voormalige bedrijfsschuren verkeren thans in een slechte staat van onderhoud. De burgerwoning voldoet daarnaast niet meer aan de huidige woonwensen. Het plangebied heeft een verwaarloosde uitstraling. De initiatiefnemer is voornemens de volledige bebouwing op het terrein te saneren.



Afbeelding 4: Bestaande situatie (voorzijde woning Heulenslag 9 met rechtsachter de bestaande woning Heulenslag 8)



Afbeelding 5: Bestaande situatie (achterzijde woning Heulenslag 9)



Afbeelding 6: Bestaande situatie (voorzijde woning Heulenslag 8)



Afbeelding 7: Bestaande situatie (achterzijde woning Heulenslag 8)



Afbeelding 8: Bestaande situatie (zijaanzicht perceel Heulenslag 8)



Afbeelding 9: Achtergelegen schuren/hokken en gemaal (links)



Afbeelding 10: Bestaande situatie (oppervlakten bebouwing)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

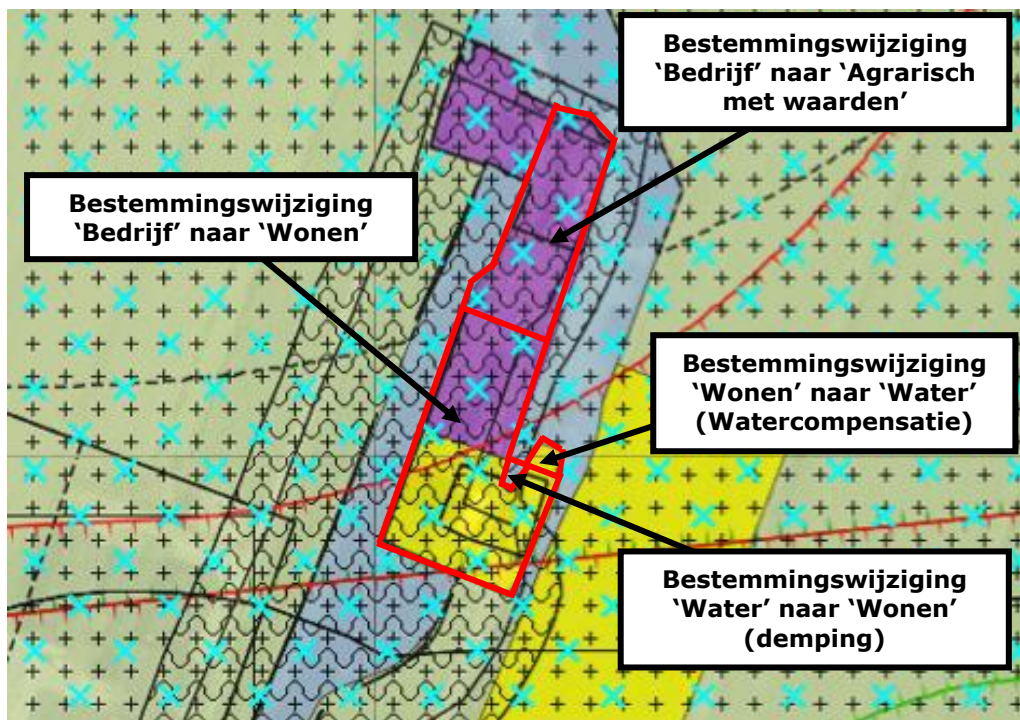
Het perceel Heulenslag 8 te Bleskensgraaf is jarenlang in eigendom en gebruik geweest van het waterschap Rivierenland. Het waterschap Rivierenland heeft in 2006 de woning met omliggende gronden en schuren, behoudens het huidige gemaal, verkocht. De functie van de voormalige bedrijfswoning is inmiddels gewijzigd naar een burgerwoning. De burgerwoning verkeert echter in een slechte staat van onderhoud en voldoet niet meer aan de huidige woonwensen. De overige bebouwing, bijgebouw en tweetal voormalige bedrijfsschuren, verkeert tevens in een slechte staat van onderhoud.

De initiatiefnemer is voornemens in ruil voor de sanering van vrijstaande woning met bijbehorend bijgebouw (gezamenlijk oppervlak en inhoud van 102 m²), het inleveren van de volledige bedrijfsbestemming ter plaatse van het plangebied op het noordelijk deel van het plangebied en de sanering van het tweetal voormalige bedrijfsschuren (243 m²) een nieuwe vrijstaande woning (160 m²) met hellingbaan naar voordeur en trapafgang naar souterrain en een bijgebouw (68 m²) te realiseren. Het vrijstaande bijgebouw wil men gebruiken als berging en stal voor het hobbymatig stallen van schapen.

Tabel 1: Oppervlaktebalans bebouwing	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Vrijstaande woning (nr. 1)	58 m ²
Bijgebouw (nr. 2)	44 m ²
Bedrijfsschuur (nr. 3)	70 m ²
Bedrijfsschuur (nr. 4)	173 m ²
Totaal bestaande situatie	345 m²
Nieuwe situatie	
Vrijstaande woning	160 m ²
Bijgebouw (berging/stal)	68 m ²
Totaal nieuwe situatie	228 m²

Om het onderhavige plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt de juridische situatie ter plaatse (het vigerend bestemmingsplan) gewijzigd. Allereerst wordt ten behoeve van de beoogde vrijstaande woning en het nieuwe bijgebouw het bouwvlak ter plaatse van de bestemming 'Wonen' verruimd. Voor de vergroting van het bouwvlak wordt een gedeelte van het boezemwater gedempt. Dit wordt ten noordoosten daarvan gecompenseerd. Ter plaatse wordt de bestemming 'Water' en 'Wonen' gewijzigd. Tenslotte wordt het volledige bestemmingsvlak 'bedrijf' in het noordelijk deel van het plangebied gewijzigd naar de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen' en wordt het bouwvlak weggenomen.

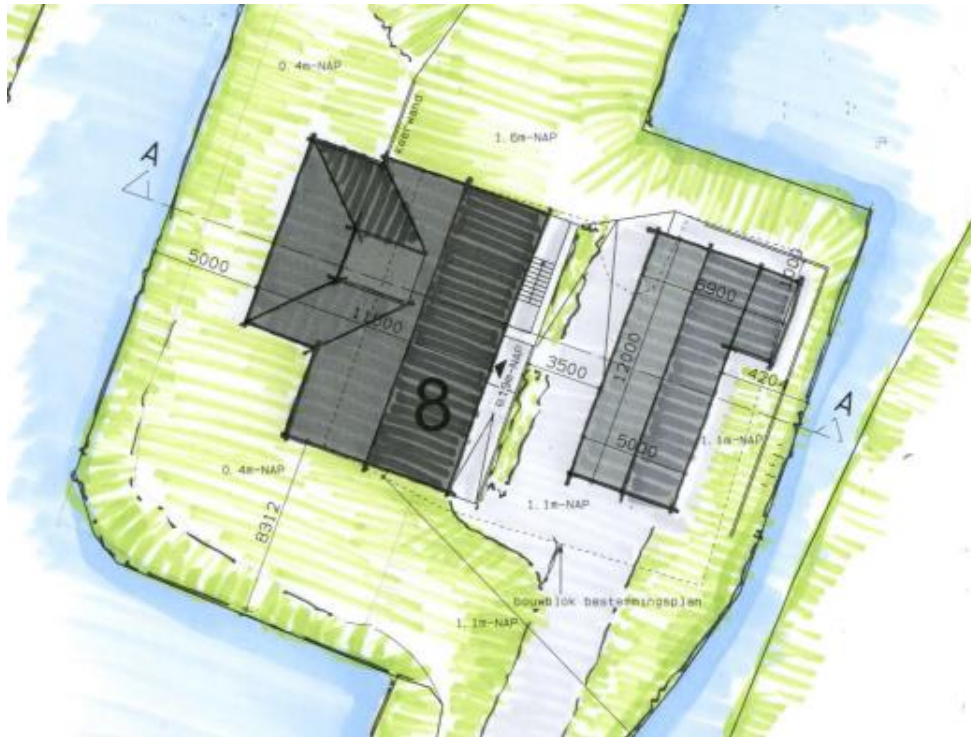
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is, gezien de ligging van het plangebied op een regionale waterkering, het plan van tevoren besproken met het Waterschap Rivierenland. Dit vooroverleg heeft geleid tot een technisch plan. Dit wordt nader beschreven in hoofdstuk 4.1 en 7.1 Watertoets. Het waterschap Rivierenland heeft de demping van het boezemwater en de compensatie daarvan en het technisch plan (o.a. het realiseren van een damwand ter vervanging van de waterkering) beoordeeld en akkoord bevonden.



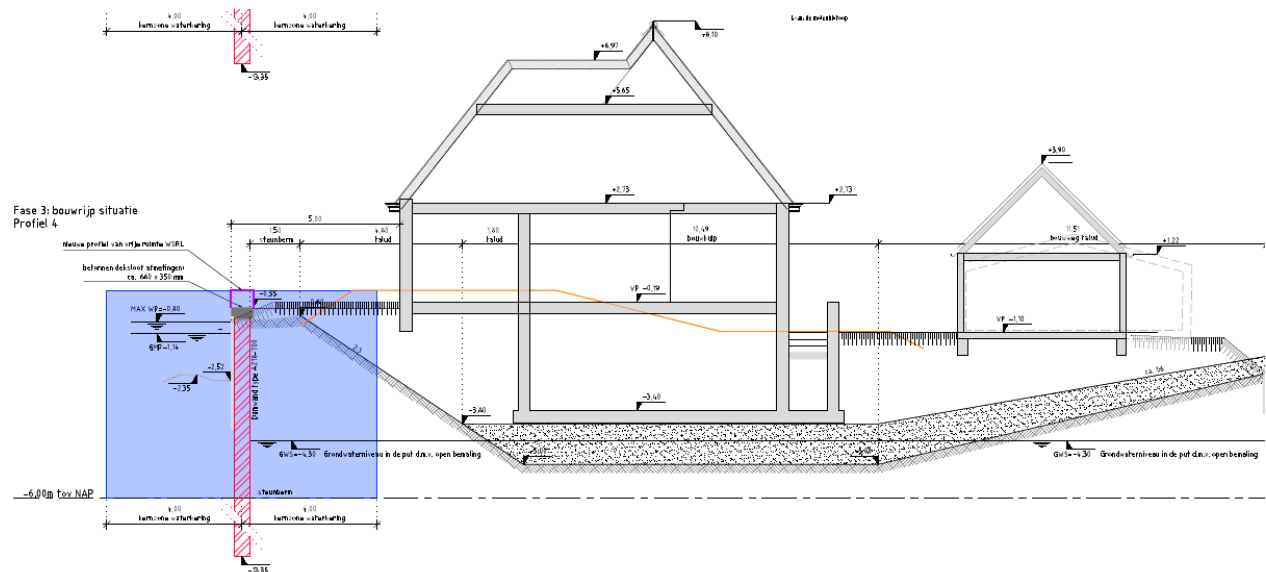
Afbeelding 11: Bestemmingswijziging perceel Heulenslag 8



Afbeelding 12: Nieuwe situatie



Afbeelding 13: Nieuwe situatie



Afbeelding 14: Doorsnedetekening



Afbeelding 15: Nieuwe situatie (vooraanzicht)



Afbeelding 16: Nieuwe situatie (achteraanzicht)



Afbeelding 17: Impressie nieuwe situatie

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten middels een enkele perceelsontsluiting op de Heulenslag. Via de Heulenslag en de provinciale wegen N481 en N214 kan men de Rijksweg A15 bereiken. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

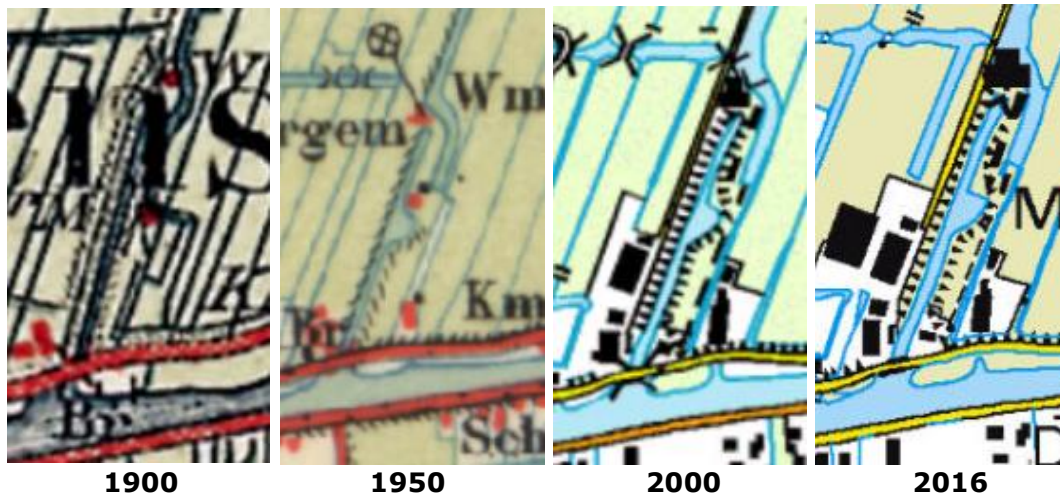
Parkeren

Het onderhavige plan gaat uit van de vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning. Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in het buitengebied van Bleskensgraaf in een weinig stedelijk gebied wordt uitgegaan van een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers). De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein. Rondom de vrijstaande woning is voldoende ruimte voor het parkeren van 2 auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

2.2.3 Landschappelijke inpassing / Molenwaards Kookboek

Het onderhavige plan zorgt ter plaatse voor een afname aan bebouwing/verharding en daarmee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is men voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten en de nieuwe bebouwing op een passende wijze in het landschap in te passen. Aan Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten uit Bergambacht is gevraagd een landschappelijk inrichtingsplan op te stellen. Bij de uitwerking van het landschappelijk inrichtingsplan is rekening gehouden met het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente Molenwaard, 'het Molenwaards Kookboek'. Het Molenwaards Kookboek bestaat uit een tiental 'recepten' van het landschap. Het onderhavige plan kan worden geschaard onder het recept 'inbreiding in lint'.

Geschiedenis in beeld



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 plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap van de Alblasserwaard. Kenmerkend voor het landschap zijn de grote en brede slagen en het open karakter. In het open slagenlandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). Haaks op de slagenverkaveling zijn de polderwegen, waaronder de Heulenslag, gelegen. Langs deze polderweg is door de tijd een langgerekt lint van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing ontstaan. Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Heulenslag ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. 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 traditionele bebouwing is overwegend haaks in de eerste bebouwingslijn op de Heulenslag en de Graafstroom gericht. De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan de Heulenslag en de Graafstroom gebouwd. Ter plaatse van het plangebied is echter sprake van een bijzondere situatie. In verband met het gemaal is de bebouwing destijds verder van de weg in het landschap gerealiseerd. De woningen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Heulenslag is overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een zadeldak of een afgeleide daarvan met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De woningen zijn veelal rijker gedetailleerd dan de bijbehorende bouwwerken. De vrijstaande bijgebouwen liggen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en hebben een ondergeschikte uitstraling. De bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.

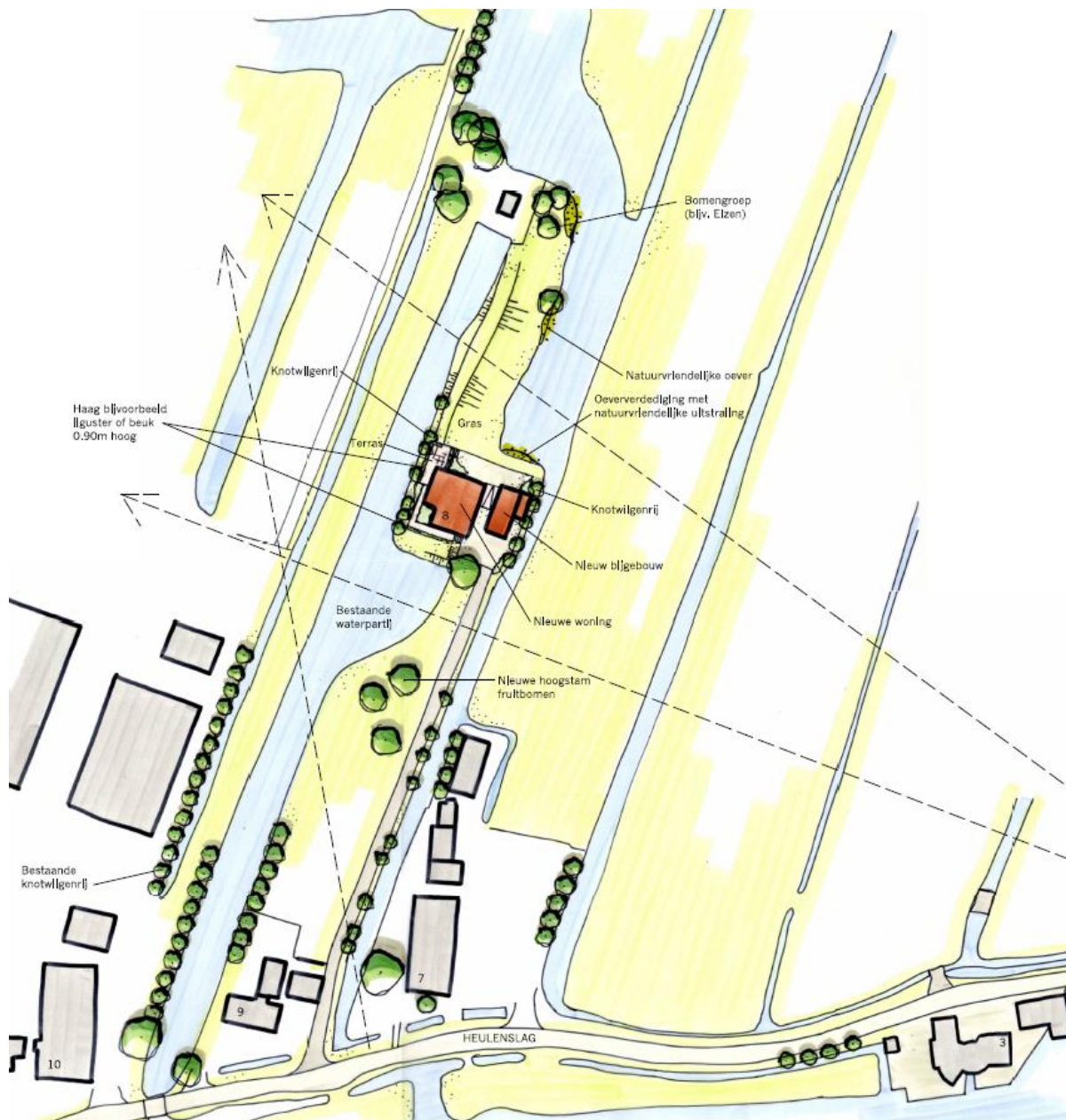
Ter plaatse van het plangebied is thans een vrijstaande burgerwoning met een vrijstaand bijgebouw en een tweetal voormalige bedrijfsschuren gelegen. De gebouwen wordt thans niet actief meer gebruikt. De woning, het bijgebouw en de voormalige bedrijfsschuren verkeren thans in een slechte staat van onderhoud. Het plangebied heeft daardoor een verwaarloosde uitstraling gekregen.

Ontwerpuitgangspunten

- Versterken openheid van het landschap (met name in het noordelijk deel van het plangebied);
- Behoud van de slagenverkaveling en het omliggende slotenpatroon;
- De vrijstaande woning en het bijgebouw parallel positioneren aan de slagenverkaveling;
- De vrijstaande woning en het bijgebouw vormgeven in een bij het landschap passende landelijke en traditionele bouwstijl, waarbij het bijgebouw een ondergeschikte uitstraling heeft ten opzichte van de vrijstaande woning;
- De nieuwe bebouwing en het parkeren landschappelijk inpassen middels het inplanten van bijvoorbeeld knotwilgenrijen en/of elzen.

Landschappelijk inrichtingsplan

Op basis van de ontwerpuitgangspunten is door bureau Lagendijk tuin- en landschaps-architecten uit Bergambacht het onderstaande landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het noordelijk deel van het plangebied zal worden teruggebracht tot grasland/weide. Ter plaatse van de nieuwe woning met bijgebouw en het gemaal wordt de groene inplanting gehandhaafd danwel versterkt. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van streekeigen erfbeplanting waaronder knotwilgen, elzen en/of beukhagen. Langs de watergangen is ruimte voor het realiseren van natuurvriendelijke met riet en andere laagblijvende oeverbeplanting. Hierdoor ontstaat een natuurlijke overgang met ruimte voor biodiversiteit.



Afbeelding 18: Landschappelijk inrichtingsplan

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.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard, er worden geen rijksbelangen geschaad en het plan maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro. Het onderhavige plan betreft een vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning. Per saldo wordt geen wooneenheid toegevoegd. 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

In relatie tot het onderhavige plan is artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de provinciale verordening van toepassing. Middels het onderhavige plan wordt de volledige vervallen (bedrijfs)bebouwing gesaneerd en wordt een vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd. Hiermee is reeds sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In het kader van een optimale verbetering van de ruimtelijke kwaliteit krijgt de woning en het bijgebouw een passende streekeigen landelijke en traditionele uitstraling. De woning en het bijgebouw worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. De bedrijfsbestemming en het bouwvlak op het noordelijk deel van het plangebied worden wegbestemd, waardoor nieuwbouw ter plaatse is beperkt dan wel uitgesloten (versterking openheid landschap). Middels het onderhavige plan wordt leegstand en verdere verpaupering van de bebouwing en het perceel en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

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

In artikel 2.3.5 'Bescherming molenbiotoop' van de provinciale verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van molenbiotopen. In het onderhavige plan is rekening gehouden met de windvang van de nabijgelegen molen 'De Vriendschap'. In het ontwerp van de nieuwe woning en het bijgebouw wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare bouwhoogte. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan geen negatieve invloed heeft op de windvang van molen. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

3.3 Regionaal beleid

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn vervallen woon- en bedrijfspercelen niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt verdere verpaupering van de woning met bijbehorend bijgebouw en de voormalige bedrijfsschuren voorkomen. Bij het ontwerp van de nieuwe woning is rekening gehouden met de windvang van de nabijgelegen molen. De nieuwe woning en het bijgebouw worden vormgegeven in een bij de directe omgeving passende landelijke en traditionele bouwstijl en de rest van het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht, waarbij de openheid van het cultuurhistorische landschap als uitgangspunt is genomen. Het onderhavige plan draagt daarmee bij de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

In het onderhavige plan wordt geen wooneenheid/woning toegevoegd (vervangende nieuwbouw). Een melding danwel regionale afstemming is daarmee niet aan de orde.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

Het onderhavige plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. De beoogde nieuwe vrijstaande woning valt buiten het bouwvlak. Een hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daarnaast wordt in het voorgenomen plan de maximaal toegestane inhoud van een woning incl. aan-, uit- en bijgebouwen) overschreden. Om het plan mogelijk te maken wordt het bouwvlak vergroot. Tevens wordt een deel van het boezemwater gedempt. Ter plaatse wordt de bestemming 'Water' gewijzigd naar 'Wonen'.

3.5 Conclusie

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

4 Sectorale aspecten

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

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20170321-9-14875). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW010. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,07 meter NAP en een winterpeil van -2,17 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

De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van de A-watergang.

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plan resulteert in een afname aan verhard oppervlak, waardoor er voor dit punt watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk zijn

Tevens bevat het plan een gedeeltelijke demping van de C-watergang 067350. Het dempen van de watergang dient voor 100% gecompenseerd te worden binnen hetzelfde peilgebied als waar de demping heeft plaatsgevonden. De demping heeft een oppervlakte van 20 m². De demping wordt gecompenseerd middels het realiseren van oppervlaktewater, ter grootte van 37 m² binnen het plangebied.

In het onderhavige plan is tenslotte sprake van een afname van de waterberging in de boezem van de Nederwaard. Ook deze afname van waterberging dient voor 100% te worden gecompenseerd in hetzelfde peilgebied als waar de afname heeft plaatsgevonden. De waterbergingsafname heeft een oppervlakte van 2 m². De demping wordt gecompenseerd middels het realiseren van oppervlaktewater (boezemwater), ter grootte van 15 m² binnen het plangebied. Het boezemwater krijgt de bestemming 'Water'.

Het dempen en graven van het oppervlaktewater is in het kader van een goede ruimtelijke ordening in vooroverleg besproken en akkoord bevonden door het Waterschap Rivierenland. De watercompensatietekening is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.

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. 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. Ter bescherming van de regionale waterkering heeft het Waterschap Rivierenland een profiel van vrije ruimte (Pvvr) vastgesteld. Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd boven dit Pvvr (heipalen uitgezonderd). Hiermee wordt instabiliteit van de waterkering voorkomen. Als onderdeel van het onderhavige plan wordt een damwand gerealiseerd. De damwand zal fungeren als vervangende waterkering. Bij het toepassen van een damwand als vervangende waterkering wordt ook het profiel van vrije ruimte in grond vervangen door een alternatief profiel van vrije ruimte. Dit bestaat uit het denkbeeldig verhogen van de damwand met 0,50 meter (van NAP – 0.35 m (huidige leggerhoogte) naar NAP + 0,15 m (hoogte Pvvr)). De damwand wordt 3 meter uit de waterlijn gerealiseerd om het watersysteem en de waterkering fysiek te scheiden. Middels een doorsnedetekening is aangegeven hoe de bebouwing zich verhoudt tot het nieuwe Pvvr. De doorsnedetekening is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het onderhavige plan van tevoren besproken met het Waterschap Rivierenland. In dit vooroverleg is besproken dat de huidige regionale waterkering zal worden vervangen door een damwand tussen de oeverbeschoeiing en de waterkering. Hiermee wordt het Pvvr vervangen door een alternatief Pvvr. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven akkoord te zijn met het plaatsen van de vervangende waterkering op de erfgrans. De damwand wordt gerealiseerd van noord naar zuid op de plaats van de huidige houten beschoeiing en maakt in de zuidwesthoek op twee plaatsen een hoek van 45 graden (om te voorkomen dat de wand op de grond van het waterschap komt te liggen) en loopt naar het oosten hoe haaks op het bestaande kadetracé. Ten behoeve van de compensatie van het gedempte boezemwater wordt de damwand aan de zuidzijde in zijn geheel naar achteren geplaatst.

Conclusie

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

4.2 Geluid (Wegverkeerslawaaï)

Het onderhavige plan betreft de vervangende nieuwbouw van een burgerwoning. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. De gronden ter plaatse van de beoogde nieuwe woning hebben thans al de bestemming 'Wonen'. De afstand van de nieuwe woning tot de dichtstbijzijnde geluidsbron, de Heulenslag, bedraagt circa 125 meter. Het plangebied is gelegen aan een voor wegverkeer doodlopende straat. Tevens de weg ten westen het plangebied (de aftakking van de Geerweg) betreft een doodlopende straat voor uitsluitend bestemmingsverkeer. Op grond van bovenstaande is toetsing van de geluidsbelasting van de hierboven vermelde wegen aan de relevante geluidgrenswaarden zoals opgenomen in de Wgh niet noodzakelijk.

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 vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee geen sprake van toevoeging van hindergevoelige functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel gekeken naar de mogelijke bedrijven- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de eventuele gevolgen van het onderhavige plan voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Op basis van de toetsing kan worden geconcludeerd dat wat betreft het agrarisch bedrijf aan de Heulenslag 10 niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstand conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het onderhavige plangebied is echter gelegen in een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd. Dit resulteert in een gecorrigeerde richtafstand van 50 meter voor het agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf Heulenslag is gelegen op 26 meter. Hiermee wordt tevens niet voldaan aan de gestelde gecorrigeerde richtafstand conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Gezien dit vaker voorkomt in het buitengebied heeft de gemeente Molenwaard de geurverordening 2013 opgesteld. Hierin is vastgelegd dat de afstand van een hindergevoelig object tot een agrarisch bedrijf (veehouderij) buiten de bebouwde kom minimaal 25 meter dient te bedragen. Aan deze minimale afstand wordt voldaan, waardoor gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het betreffende agrarisch bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt. Bovendien is er op kortere afstand van het agrarisch bedrijf reeds een hindergevoelig object gelegen (burgerwoning, Heulenslag 12, 22 meter) welke de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf Heulenslag 10 reeds beperken.

De initiatiefnemer is voornemens in het nieuwe bijgebouw enkele schapen te stallen. Gezien het beperkte aantal schapen is sprake van een kleinschalige hobbymatige agrarische activiteit (geen volwaardige veestapel of agrarisch bedrijf). Op basis hiervan is geen sprake van een milieubelastende activiteit. Een toetsing aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is daarmee niet aan de orde.

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

4.5 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied uitsluitend een ammoniakkoelinstallatie. De ammoniakkoelinstallatie is een risicovolle inrichting op grond van artikel 2, eerste lid, onderdeel e van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevi is van toepassing op ammoniakkoelinstallaties met een inhoud van meer dan 1500 kg ammoniak. In het rapport voor Delta Milk B.V. (Rapportnummer 6137) is vastgelegd dat de hoeveelheid ammoniak in deze ammoniakinstallatie 2200 kg bedraagt. De risicoafstand (PR 10^{-6} per jaar) en de afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico zijn beiden vastgesteld op 0 meter. Het plangebied bevindt zich op 240 meter. Het onderhavige plan ondervindt daarmee geen bedreiging van de ammoniakkoelinstallatie.

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

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

4.6 Kabels en leidingen

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

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

4.7 Ecologie

Soortenbescherming

Het onderhavige plan gaat uit van de vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning en de nieuwbouw van een bijgebouw in ruil voor de sloop van de aanwezige voormalige bedrijfsschuren. Hiermee is sprake van bouw- en sloopwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'De realisatie van een woning met bijgebouw aan de Heulenslag 8 te Bleskensgraaf is uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,3 km ligt het Natura2000-gebied Donkse Laagten. De planlocatie ligt op een afstand van 1,3 km tot het Natuurnetwerk Nederland, dat tevens onderdeel is van een Natura2000-gebied.

Geadviseerd wordt om (voorzorg)maatregelen te treffen. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.8 Bodem

Het onderhavige plan betreft de vervangende nieuwbouw van een burgerwoning. Om de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de woning en de omliggende tuingrond voor het toekomstig gebruik 'wonen' in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek en door Linge Milieu B.V. een inventariserend asbest-onderzoek uitgevoerd.

Verkennend bodemonderzoek

De conclusie uit het verkennend bodemonderzoek luidt:

Op grond van de verkregen onderzoeksresultaten (zowel NEN 5740 als asbestonderzoek door Linge Milieu) vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de nieuwbouw van een woning na sloop van de huidige bebouwing.

Inventariserend asbestonderzoek

De conclusies uit het inventariserend asbestonderzoek luidt:

De interventiewaarde voor asbest in grond is 100 mg/kg ds. Het gewogen asbest-gehalte van 8,7 mg/kg ds voor sleuf 2 ligt daar ruim onder. Het asbest in de grond vormt daarmee geen Geval van ernstige bodemverontreiniging. Gehaltes onder de 50 mg/kg ds zijn geen risico voor de volksgezondheid of een belemmering voor de ontwikkeling van het terrein. Bevoegd gezag bij de beoordeling van onderhavig onderzoek en de uit te voeren graafwerk voor de ontwikkeling van de locatie is Omgevingsdienst ZHHZ, namens Gemeente Bleskensgraaf.

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

4.9 Archeologie

Het onderhavige plan betreft de sloop van een vrijstaande woning met een bijgebouw en tweetal voormalige bedrijfsschuren (gezamenlijk oppervlak van 345 m²) en de realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouw met een gezamenlijk oppervlak van 228 m². Ter plaatse van het plangebied geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen dieper dan 1,5 meter beneden maaiveld en groter dan 250 m². Voor de geplande sloopwerkzaamheden is geen sprake van een bodemingreep dieper dan 1,5 meter beneden maaiveld. Voor de nieuwe vrijstaande woning is wel sprake van een bodemingreep dieper dan 1,5 meter beneden maaiveld (kelder). De bodemingreep heeft echter een oppervlakte van slechts 116 m² (oppervlakte souterrain). Hiermee blijft men onder de onderzoeksgrens van 250 m². Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen.

4.10 Molenbiotoop

Het plangebied valt binnen de molenbeschermingszone van de molen 'De Vriendschap'. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Het plangebied is gelegen op 165 meter van de molen 'De Vriendschap' en valt daarmee binnen de vrijwaringszone van de molen.

Het plangebied is gelegen op 165 meter van de molen. De geplande vrijstaande woning wordt gerealiseerd op 180 meter van de molen. Het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen is gelegen op 6,5 meter boven NAP en 6,3 meter boven straatniveau. Dit betekent dat er voor de vrijstaande woning een maximale bouwhoogte geldt van 8,1 meter boven NAP (180 meter / 100 = 1,8 meter + 6,3 meter = 8,1 meter). In het ontwerp van de nieuwe vrijstaande woning wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van 8,1 meter boven NAP.

Het geplande bijgebouw wordt gerealiseerd op 167 meter van de molen. Dit betekent dat er voor het bijgebouw een maximale bouwhoogte geldt van 7,97 meter boven NAP ($167 \text{ meter} / 100 = 1,67 \text{ meter} + 6,3 \text{ meter} = 7,97 \text{ meter}$). In het ontwerp van het nieuwe bijgebouw wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van 7,97 meter boven NAP. Het nieuwe bijgebouw heeft een bouwhoogte van 3,9 meter boven NAP.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van verdere beperking van de molen 'De Vriendschap'. Het onderhavige plan heeft geen negatieve invloed op de windvang van molen 'De Vriendschap'.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 8' 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 bouw mogelijkheden 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 8' 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 8' is aansluiting gezocht bij de bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld 25 januari 2010, en het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening', vastgesteld op 15 september 2015. 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

In het noordelijk deel van het plangebied wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak). Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' mag niet worden gebouwd (weiland).

Wonen

Ten behoeve van het beoogde plan wordt het woonbestemmingsvlak verruimd en wordt het huidige bouwvlak gewijzigd.

Water

Ter plaatse van het te compenseren (boezem)water rondom het plangebied wordt de bestemming 'Water' opgenomen.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de regionale waterkering wordt ter plaatse van de kernzone van de regionale waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Tevens wordt ter plaatse van de nieuwe damwand (zone van 4 meter rondom), die als vervangende waterkering gaat fungeren, de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

Waarde – Archeologie 5

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding milieuzone - stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone - omgevingsvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding - molenbiotoop 400m;
- Gebiedsaanduiding - vrijwaringszone dijk – 1.

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 (o.a. toevoeging van woningen) bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. De vraag is: 'Wanneer is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'?'.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het begrip woningbouwlocatie is in deze definitie niet nader gedefinieerd. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471). Pas bij de ontwikkeling van veertien woningen wordt het bouwplan aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 9 april 2014, ECLI: NL: RVS: 2014: 1252). De grens van een 'stedelijke ontwikkeling' bij woningbouwvoorzieningen ligt aldus ergens tussen de zes en veertien woningen.

Het onderhavige plan betreft een vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning. Per saldo wordt geen wooneenheid toegevoegd. 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 onderhavige plan betreft enerzijds de vervangende nieuwbouw van een vrijstaande burgerwoning. De huidige woning en het bijbehorende bijgebouw verkeren in een slechte staat van onderhoud en de woning voldoet niet meer aan de huidige wooneisen. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming op het noordelijk deel van het plangebied wegbestemd. Ter plaatse zijn een tweetal voormalige bedrijfsschuren gelegen (behorende bij het gemaal). De bedrijfsschuren hebben thans geen actieve functie meer en verkeren eveneens in een slechte staat van onderhoud. Om langdurige leegstand van de woning, bijbehorend bijgebouw en de voormalige bedrijfsschuren en daarmee verdere verpaupering van het perceel te voorkomen is besloten de locatie een nieuwe invulling te geven. Middels het onderhavige plan wordt de huidige bedrijfsbestemming wegbestemd en wordt de volledige vervallen (bedrijfs)bebouwing gesaneerd. In ruil voor de sloop van alle bebouwing wordt een vrijstaande woning met een bijgebouw gerealiseerd.

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.

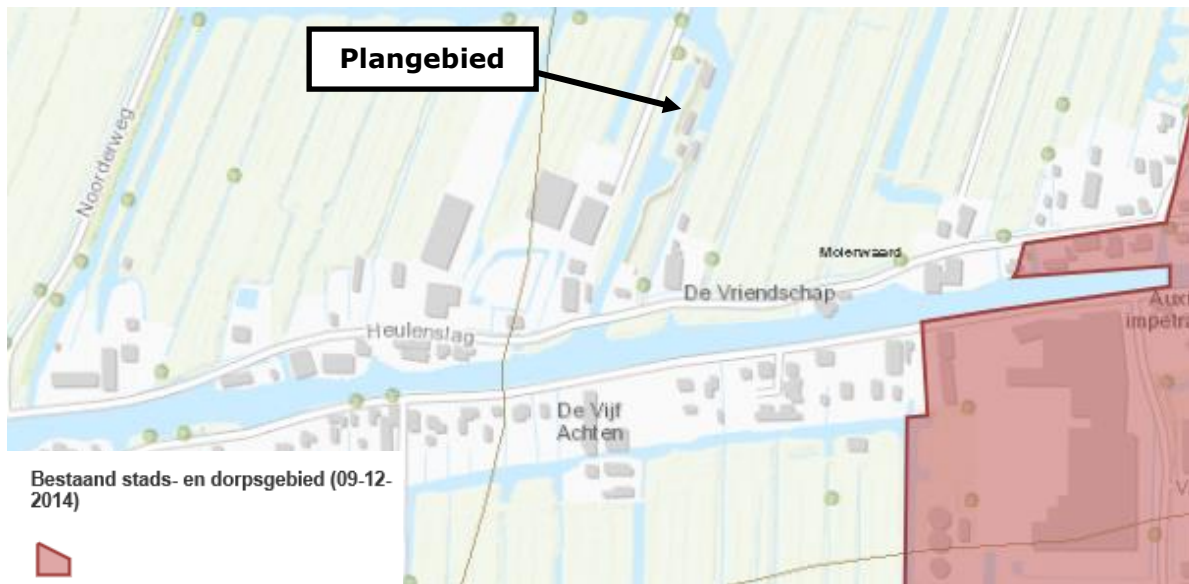
In de bestaande situatie zijn ter plaatse een viertal (bedrijfs)gebouwen gelegen welke in een slechte staat van onderhoud verkeren. Middels het onderhavige plan wordt de volledige vervallen (bedrijfs)bebouwing gesaneerd en wordt een vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd. Hiermee is reeds sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In het kader van een optimale verbetering van de ruimtelijke kwaliteit krijgt de woning en het bijgebouw een passende streekeigen landelijke en traditionele uitstraling. De woning en het bijgebouw worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. De bedrijfsbestemming en het bouwvlak op het noordelijk deel van het plangebied worden wegbestemd, waardoor nieuwbouw ter plaatse is beperkt dan wel uitgesloten (versterking openheid landschap). Middels het onderhavige plan wordt leegstand en verdere verpaupering van de bebouwing en het perceel en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

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



Afbeelding 19: Bestaand stads- en dorpsgebied

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

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

In het onderhavige plan wordt geen wooneenheid/woning toegevoegd (vervangende nieuwbouw). Een melding danwel regionale afstemming is daarmee niet aan de orde.

6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie.

In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

In relatie tot het onderhavige plan is artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de provinciale verordening van toepassing. Het onderhavige plan betreft een inpassingsplan welke qua aard en schaal passend is op deze locatie en welke zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt een eventuele aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van leegstand/ verpaupering van het perceel voorkomen.

In artikel 2.3.5 'Bescherming molenbiotoop' van de provinciale verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van molenbiotopen. In het onderhavige plan is rekening gehouden met de windvang van de nabijgelegen molen 'De Vriendschap'. In het ontwerp van de nieuwe woning en het bijgebouw wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare bouwhoogte. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan geen negatieve invloed heeft op de windvang van molen. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

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' 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 vervallen woon- en bedrijfsperven niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt verdere verpaupering van de woning met bijbehorend bijgebouw en de voormalige bedrijfsschuren voorkomen. Bij het ontwerp van de nieuwe woning is rekening gehouden met de windvang van de nabijgelegen molen. De nieuwe woning en het bijgebouw worden vormgegeven in een bij de directe omgeving passende landelijke en traditionele bouwstijl en de rest van het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht, waarbij de openheid van het cultuurhistorische landschap als uitgangspunt is genomen. Het onderhavige plan draagt daarmee bij de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale Woonvisie

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

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

Voor de gemeente Molenwaard zijn de volgende winstpunten te behalen:

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

- concrete, lokale vraag. Alle reden om ook blijvend te investeren in de kwaliteit van de woonomgeving en van bestaande woningen in de woondorpen;
- Er zijn kansen voor het aantrekken van nieuwe groepen met een landelijke woonoriëntatie.

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

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

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

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

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

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

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

In het onderhavige plan wordt geen wooneenheid/woning toegevoegd (vervangende nieuwbouw). Een melding danwel regionale afstemming is daarmee niet aan de orde.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Graafstroom

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

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

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig woningbouwplan in het cultuurhistorische lint langs de Heulenslag. Het onderhavige plan zorgt ervoor dat de huidige vervallen (bedrijfs)bebouwing wordt gesaneerd en de bedrijfsbestemming met bouwvlak wordt wegbestemd. Het plan levert daarmee een bijdrage om te komen tot een vitale gemeente. De woning en het bijgebouw worden op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast. Het plan zorgt voor een versterking van het open karakter van het karakteristieke landschap. Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met de Structuurvisie Graafstroom.

6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

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

Het onderhavige plan betreft een vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning in het buitengebied. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenwaard.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

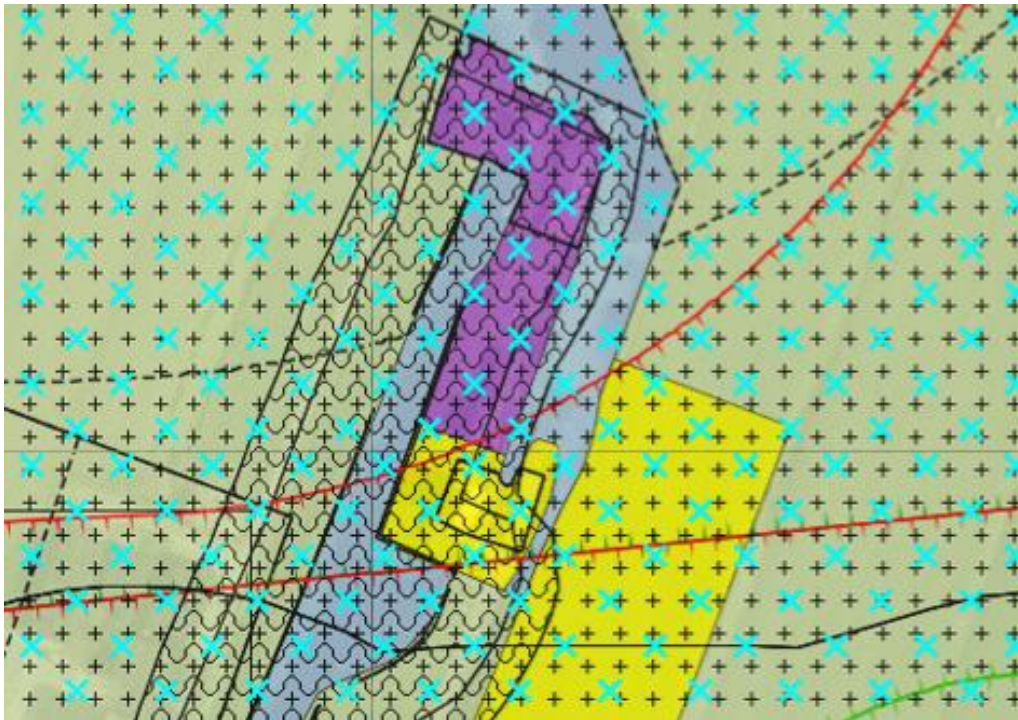
- Bedrijf;
- Wonen;
- Water.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering;

Met de functie-, gebieds- en overige aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding milieuzone - stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 400m;
- Bouwvlak.



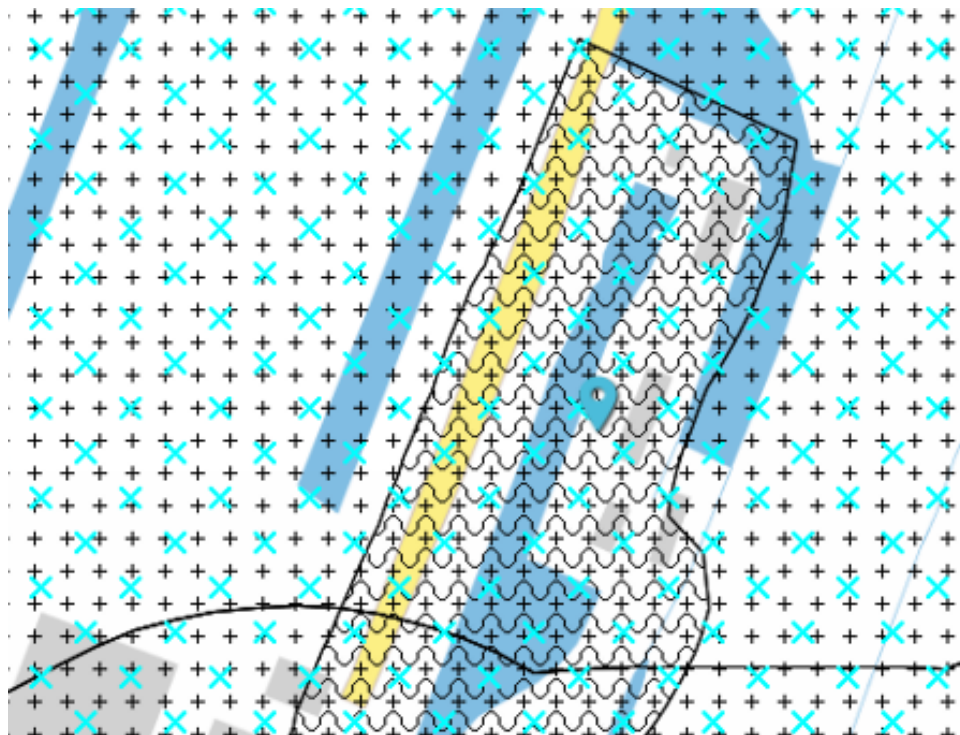
Afbeelding 20: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het onderhavige plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. De beoogde nieuwe vrijstaande woning valt buiten het bouwvlak. Een hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daarnaast wordt in het voorgenomen plan de maximaal toegestane inhoud van een woning incl. aan-, uit- en bijgebouwen) overschreden. Om het plan mogelijk te maken wordt het bouwvlak vergroot. Tevens wordt een deel van het boezemwater gedempt. Ter plaatse wordt de bestemming 'Water' gewijzigd naar 'Wonen'.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

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

- De dubbelbestemming is 'Waarde – Archeologie' is gewijzigd naar 'Waarde – Archeologie 5';
- De bestemmingsgrens van dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is gewijzigd.
 - De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;



Afbeelding 21: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met 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 betreft een kleinschalig woningbouwplan waarbij geen wooneenheid/woning wordt toegevoegd. Een regionale melding danwel regionale afstemming is daarmee niet aan de orde.
- Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (vervallen bebouwing wordt gesaneerd en de nieuwe woning en bijgebouw worden op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast);
- Het onderhavige 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 ineen geslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

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

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

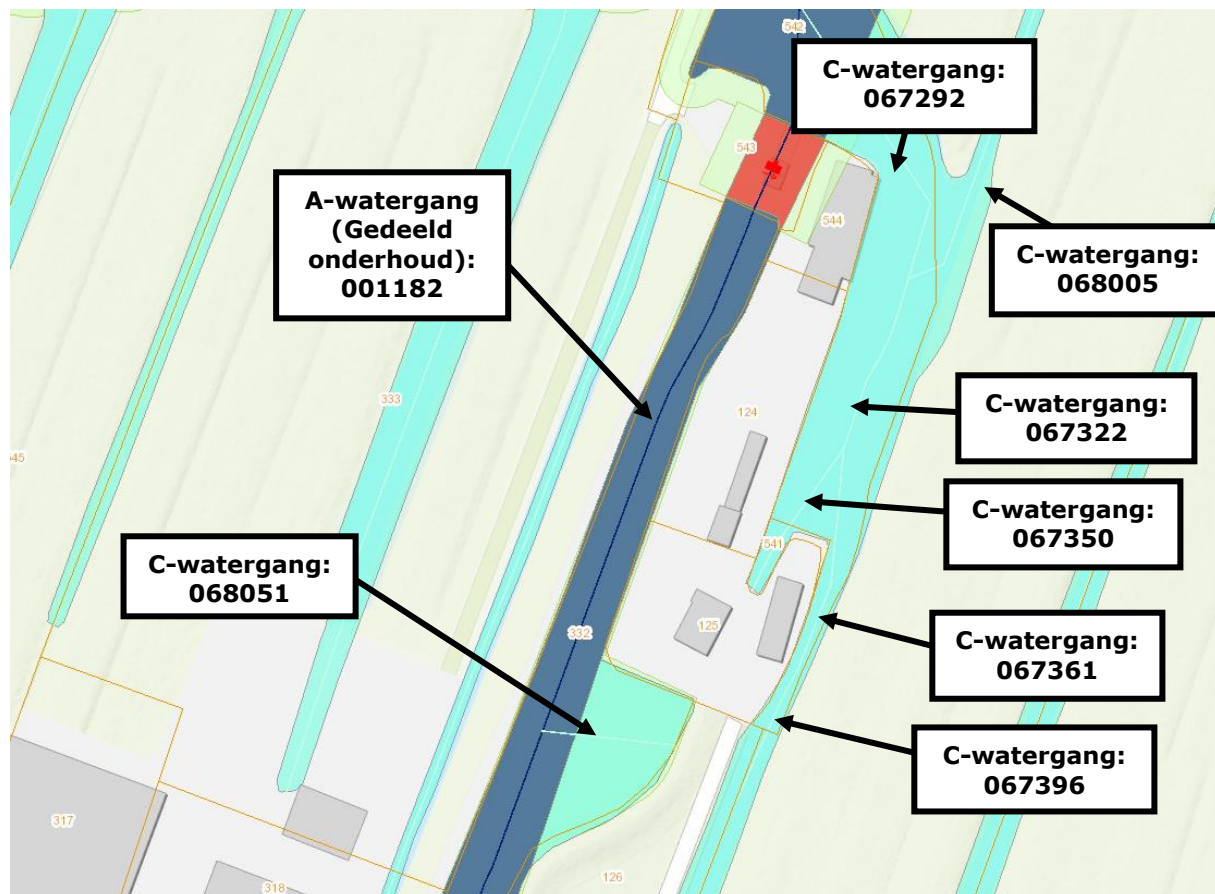
Waterschapsbeleid

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

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

Verordening 'de Keur'

Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Binnen het plangebied, dan wel in de directe omgeving, bevinden zich een aantal watergangen. Aan de westzijde van het plangebied bevinden zich de A-watergang (gedeeld onderhoud) 001182 (Brandwijksche Vliet). Aan de zuid, oost- en noordzijde van het plangebied liggen zeven C-watergangen, 067396, 067361, 067350, 067322, 067292, 068051 en 068005.

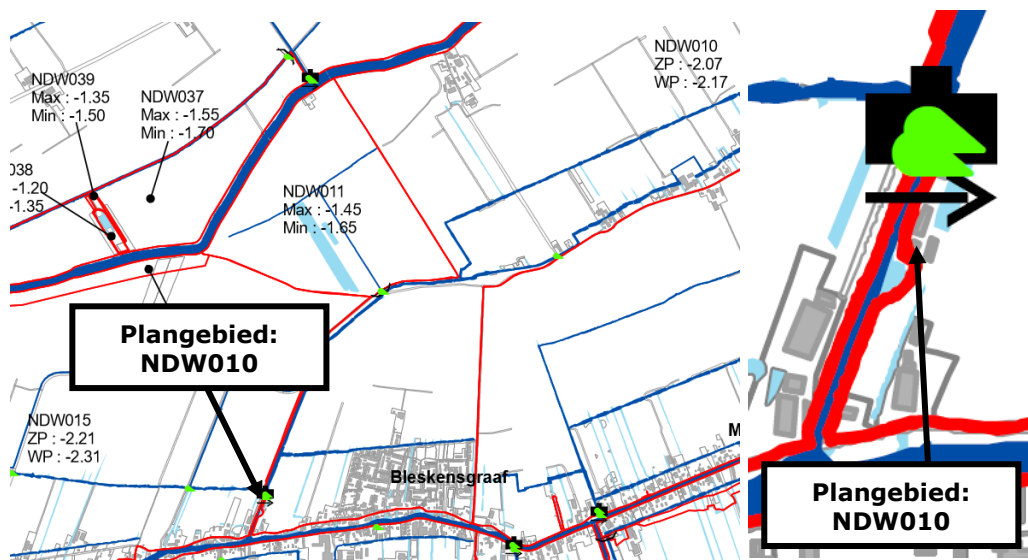


Afbeelding 22: Legger Wateren

In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Binnen het plangebied is één A-watergang (gedeeld onderhoud) gelegen (001182, Brandwijksche Vliet). Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszone van 5 meter zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van de A-watergang.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20170321-9-14875). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW010. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,07 meter NAP en een winterpeil van -2,17 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.



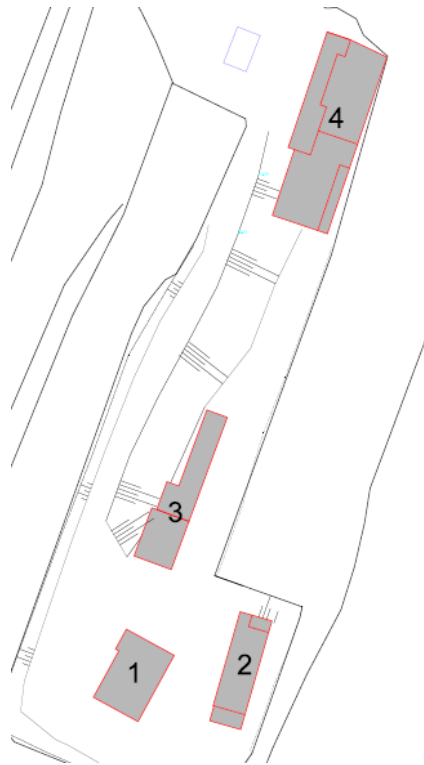
Afbeelding 23: Uitsnede Peilgebiedenkaart

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 bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1500 m² respectievelijk 500 m².

Het onderhavige plan resulteert in een afname aan verhard oppervlak, waardoor er voor dit punt watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk zijn.

Tabel 2: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Vrijstaande woning (nr. 1)	58 m ²
Bijgebouw (nr. 2)	44 m ²
Bedrijfsschuur (nr. 3)	70 m ²
Bedrijfsschuur (nr. 4)	173 m ²
Terreinverharding	200 m ²
Totaal bestaande situatie	545 m²
Nieuwe situatie	
Vrijstaande woning (incl. aan- en uitbouwen)	160 m ²
Bijgebouw (berging/stal)	68 m ²
Erfverharding (15% woonbestemming, c.a. 720 m ²)	108 m ²
Totaal nieuwe situatie	336 m²
Verschil	209 m² afname



Tevens bevat het plan een gedeeltelijke demping van de C-watergang 067350. Het dempen van de watergang dient voor 100% gecompenseerd te worden binnen hetzelfde peilgebied als waar de demping heeft plaatsgevonden. De demping heeft een oppervlakte van 20 m². De demping wordt gecompenseerd middels het realiseren van oppervlaktewater, ter grootte van 37 m² binnen het plangebied (afbeelding 24).

Een deel van het plangebied is gelegen binnen het boezemgebied van de Nederwaard. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. Voor boezemgebieden geldt dat bebouwing ten minste 0,25 m boven het maximumpeil dient te staan. Het realiseren van bebouwing of het ophogen van het terrein en overige werkzaamheden beneden dit peilniveau dienen binnen het boezemgebied voor 100% gecompenseerd te worden. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. 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 tenslotte sprake van een afname van de waterberging in de boezem van de Nederwaard. Ook deze afname van waterberging dient voor 100% te worden gecompenseerd in hetzelfde peilgebied als waarde afname heeft plaatsgevonden.

De waterbergingsafname heeft een oppervlakte van 2 m². De demping wordt gecompenseerd middels het realiseren van oppervlaktewater (boezemwater), ter grootte van 15 m² binnen het plangebied (afbeelding 24). Het boezemwater krijgt de bestemming 'Water'.

Het dempen en graven van het oppervlaktewater is in het kader van een goede ruimtelijke ordening in vooroverleg besproken en akkoord bevonden door het Waterschap Rivierenland. De watercompensatietekening is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



Legenda

	te dempen water boezem 2m2
	te graven water boezem 15m2
	te dempen water C-watgang 20m2
	te graven water C-watgang 37m2
	damwand type AZ18-700
	bestaande damwand
	bestaande beschoeiing
	bestaande kadastrale grens volgens Kadata.nl

Afbeelding 24: Watercompensatie plangebied

Riolering

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

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

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een 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 bouw- en sloopwerkzaamheden vallen binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering. Voor de bouw- en sloopwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 25: Regionale waterkering, de Heulenslag

The drawing shows a cross-section of a house with a gabled roof. Key features include:

- Roof and Structure:** Roof pitch of 11.5°, ridge height of +5.90. Internal floor levels are marked at +0.00, +0.10, +0.15, +0.45, and +0.90. The main floor is at +0.15.
- Foundation and Ground:** The ground level is at -0.35. The foundation is at -0.60. A note indicates 'Grondwaterstand in de put d.m.v. open boring' (Groundwater level in the pit by open boring) at -0.35.
- Door Installation:** A new PVC door is being installed in the exterior wall. The door frame is shown in a callout box labeled 'Nieuwe Pvv'.
- Callout Details:** The callout shows the door frame with a height of 2.00m and a width of 0.80m. It also shows the door leaf with a height of 2.00m and a width of 0.80m. The door is shown in a closed position.
- Other Details:** The drawing includes a section of the exterior wall with a thickness of 240mm. The wall is shown with a vertical crack. The door is shown with a height of 2.00m and a width of 0.80m.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het onderhavige plan van tevoren besproken met het Waterschap Rivierenland. In dit vooroverleg is besproken dat de huidige regionale waterkering zal worden vervangen door een damwand tussen de oeverbeschoeiing en de waterkering. Hiermee wordt het Pvvv vervangen door een alternatief Pvvv. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven akkoord te zijn met het plaatsen van de vervangende waterkering op de erfgrens. De damwand wordt gerealiseerd van noord naar zuid op de plaats van de huidige houten beschoeiing en maakt in de zuidwesthoek op twee plaatsen een hoek van 45 graden (om te voorkomen dat de wand op de grond van het waterschap komt te liggen) en loopt naar het oosten hoe haaks op het bestaande kadetracé. Ten behoeve van de compensatie van het gedempte boezemwater wordt de damwand aan de zuidzijde in zijn geheel naar achteren geplaatst.



Conclusie

49

7.2 Geluid (Wegverkeerslawaai)

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB.

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

- De Heulenslag (60 km/h).

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de vervangende nieuwbouw van een burgerwoning. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. De gronden ter plaatse van de beoogde nieuwe woning hebben thans al de bestemming 'Wonen'. De afstand van de nieuwe woning tot de dichtstbijzijnde geluidsbron, de Heulenslag, bedraagt circa 125 meter. Het plangebied is gelegen aan een voor wegverkeer doodlopende straat. Tevens de weg ten westen het plangebied (de aftakking van de Geerweg) betreft een doodlopende straat voor uitsluitend bestemmingsverkeer. Op grond van bovenstaande is toetsing van de geluidsbelasting van de hierboven vermelde wegen aan de relevante geluidgrenswaarden zoals opgenomen in de Wgh niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaai) 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, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

- Een roetconcentratie tussen 0,6 – 0,7 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 – 20 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg pm¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 8 – 10 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 vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee geen sprake van toevoeging van hindergevoelige functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel gekeken naar de mogelijke bedrijven- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de eventuele gevolgen van het onderhavige plan voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Tabel 4: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven					
Adres	Functie	Milieu-cat.	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Richtafstand gecorrigeerd i.v.m. gemengd gebied	Werkelijke afstand
Heulenslag 8	Gemaal	2.0	30 meter (Geluid)	10 meter	58 meter
Heulenslag 10	Agrarisch bedrijf	3.2	100 meter (Geur)	50 meter	26 meter

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wat betreft het agrarisch bedrijf aan de Heulenslag 10 niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstand conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het onderhavige plangebied is echter gelegen in een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Dit resulteert in een gecorrigeerde richtafstand van 50 meter voor het agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf Heulenslag is gelegen op 26 meter. Hiermee wordt tevens niet voldaan aan de gestelde gecorrigeerde richtafstand conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Gezien dit vaker voorkomt in het buitengebied heeft de gemeente Molenwaard de geurverordening 2013 opgesteld. Hierin is vastgelegd dat de afstand van een hindergevoelig object tot een agrarisch bedrijf (veehouderij) buiten de bebouwde kom minimaal 25 meter dient te bedragen. Aan deze minimale afstand wordt voldaan, waardoor gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het betreffende agrarisch bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt. Bovendien is er op kortere afstand van het agrarisch bedrijf reeds een hindergevoelig object gelegen (burgerwoning, Heulenslag 12, 22 meter) welke de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf Heulenslag 10 reeds beperken.

De initiatiefnemer is voornemens in het nieuwe bijgebouw enkele schapen te stallen. Gezien het beperkte aantal schapen is sprake van een kleinschalige hobbymatige agrarische activiteit (geen volwaardige veestapel of agrarisch bedrijf). Op basis hiervan is geen sprake van een 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 het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

7.5 Externe veiligheid

Beleidskader

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

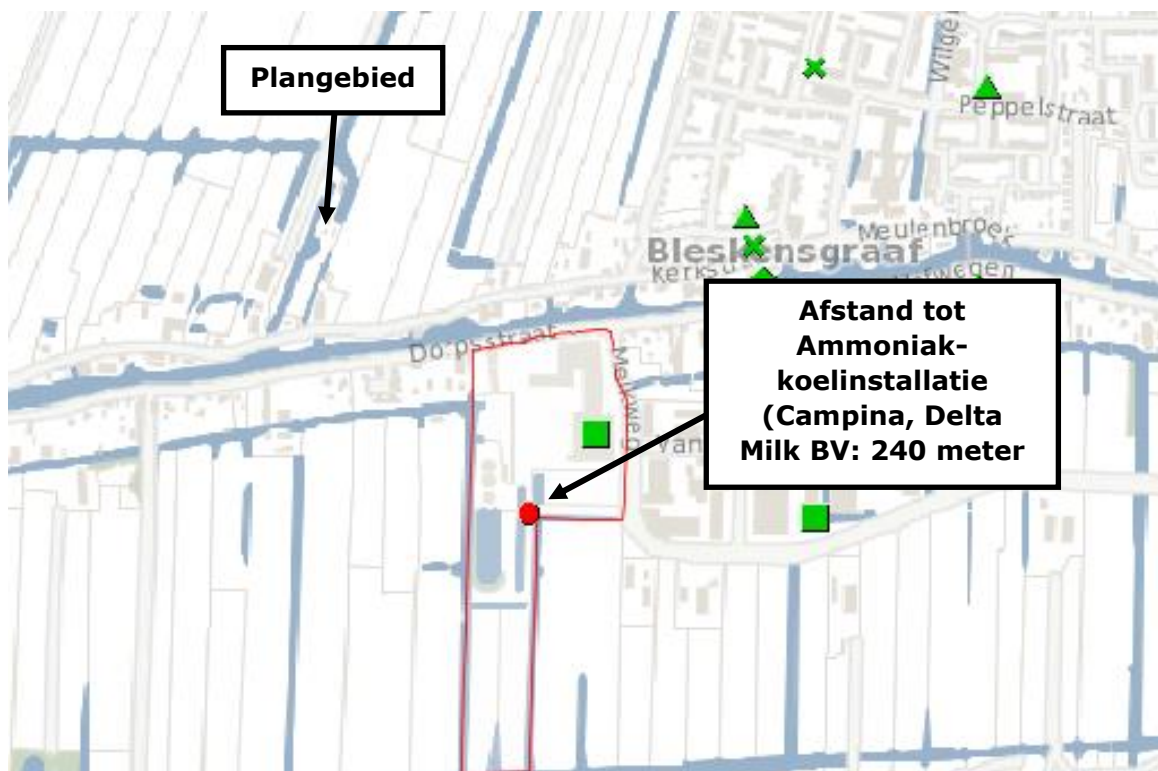
Onderzoek

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

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied uitsluitend een ammoniakkoelinstallatie. De ammoniakkoelinstallatie is een risicovolle inrichting op grond van artikel 2, eerste lid, onderdeel e van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevi is van toepassing op ammoniakkoelinstallaties met een inhoud van meer dan 1500 kg ammoniak. In het rapport voor Delta Milk B.V. (Rapportnummer 6137) is vastgelegd dat de hoeveelheid ammoniak in deze ammoniakinstallatie 2200 kg bedraagt. De risicoafstand (PR 10^{-6} per jaar) en de afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico zijn beiden vastgesteld op 0 meter. Het plangebied bevindt zich op 240 meter. Het onderhavige plan ondervindt daarmee geen bedreiging van de ammoniakkoelinstallatie.



Afbeelding 28: Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

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

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

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 ondermeer 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 vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning en de nieuwbouw van een bijgebouw in ruil voor de sloop van de aanwezige voormalige bedrijfsschuren. Hiermee is sprake van bouw- en sloopwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Gedurende de ontwikkeling kan geschikt habitat ontstaan voor de rugstreeppad die overigens in lage dichtheden voorkomt in de directe omgeving. De planlocatie is geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten en broedvogels.

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

De realisatie van een woning met bijgebouw aan de Heulenslag 8 te Bleskensgraaf is uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.'*

Gebiedsbescherming

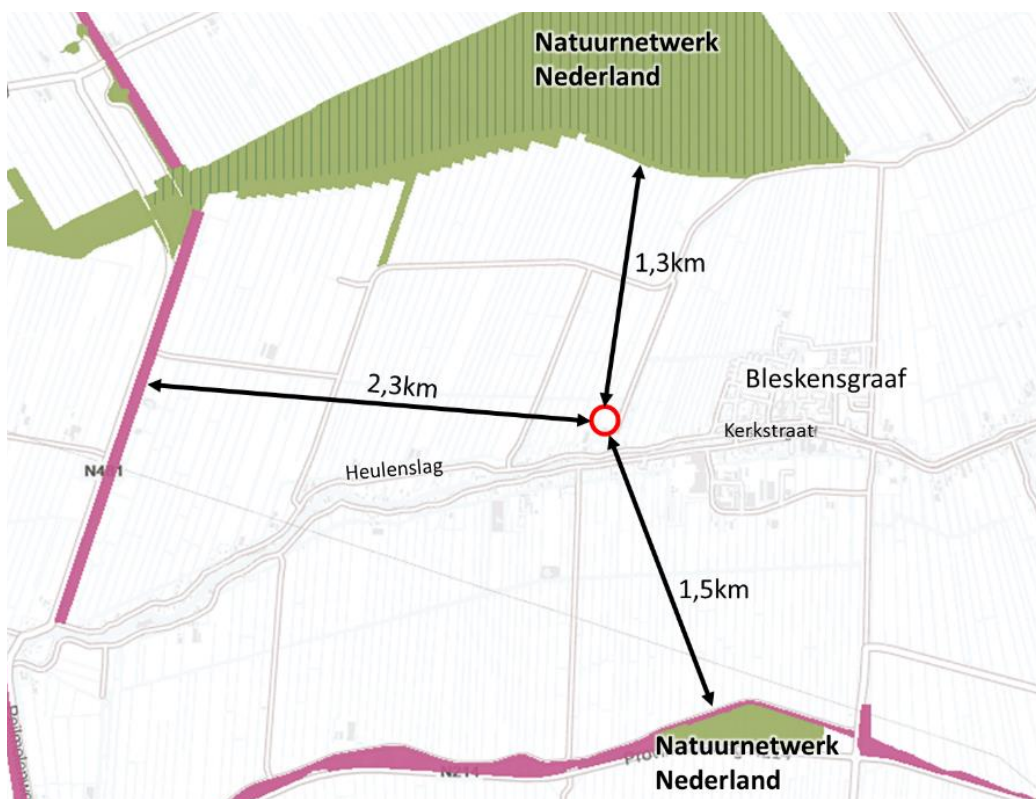
De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,3 km ligt het Natura2000-gebied Donkse Laagten. De planlocatie ligt op een afstand van 1,3 km tot het Natuurnetwerk Nederland, dat tevens onderdeel is van een Natura2000-gebied.

De te slopen gebouwen alsmede de te realiseren woning met bijgebouw liggen op een afstand van 1,3 km tot het Natura2000-gebied Donkse Laagten en 1,3 km tot het Nederlands Natuurnetwerk. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een beduidend hoger aantal verkeersbewegingen. De sloop en nieuwbouw leidt tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal er echter sprake zijn van een relatief lage(re) uitstoot (hogere isolatiewaarden en een hoogrendement stookinstallatie). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen.

Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 29: Plangebied in relatie tot Natura 2000-gebied Donkse Laagten



Afbeelding 30: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Conclusie

Geadviseerd wordt om bovenstaande (voorzorg)maatregelen te treffen. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

7.8 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de vervangende nieuwbouw van een burgerwoning. Om de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de woning en de omliggende tuingrond voor het toekomstig gebruik 'wonen' in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek en door Linge Milieu B.V. een inventariserend asbest-onderzoek uitgevoerd.

Verkennend bodemonderzoek

De conclusies uit het verkennend bodemonderzoek luiden:

- *De geroerde zandige kleiige sterk humeuze bovengrond bevat algemeen lichte bijmengingen van puin- en kooldeeltjes. Deze bovengrond is licht verontreinigd met nagenoeg alle zware metalen en met PAK. Deze verhogingen komen overeen met de verwachting vooraf daar dergelijke percelen nagenoeg standaard licht verontreinigd zijn met metalen en PAK. De verhogingen zijn deels toe te schrijven aan de aangetroffen bijmengingen van puin- en kooldeeltjes;*
- *In de ongeroerde kleiige ondergrond is alleen lood minimaal verhoogd aangetroffen;*
- *In het grondwater is het gehalte aan barium boven de tussenwaarde aangetroffen. Voor barium komt een streefwaarde-overschrijding bijna standaard voor en soms, zoals nu in dit geval wordt ook de tussenwaarde overschreden zonder aanwijsbare oorzaak. Uit eigen onderzoeksgegevens blijkt dat herbemonsteringen zonder uitzondering altijd lagere bariumgehalten opleveren, waaruit geconcludeerd kan worden dat het bereiken van het verdelingsevenwicht tussen grond en grondwater voor barium mogelijk soms wat langer duurt. Een herbemonstering wordt niet nodig geacht.*
- *In een gelijktijdig door Linge Milieu uitgevoerd naar 'asbest in bodem' bleek de grond vrij van asbest te zijn. In de sterk puinhoudende grond danwel de puinlaag ten oosten van de woning is een minimaal verhoogd asbestgehalte aangetroffen. Dit gehalte van ca 8 mg/kg ligt ruimschoots beneden de tussenwaarde van 50 mg/kg.*

Aanbevelingen:

Op grond van de verkregen onderzoeksresultaten (zowel NEN 5740 als asbestonderzoek door Linge Milieu) vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de nieuwbouw van een woning na sloop van de huidige bebouwing.

NB: bij eventuele afvoer naar elders van licht verontreinigde puinhoudende bovengrond (bijvoorbeeld in geval van grondverbetering) dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.

Inventariserend asbestonderzoek

De conclusies uit het inventariserend asbestonderzoek luiden:

De bodem ter plaatse bestaat uit klei. In één van de zeven inspectiesleuven is asbest aangetroffen. Dit is in een sleuf in de tuin ten zuidwesten van de woning. Er zijn vier representatieve mengmonsters van grond en puin geanalyseerd op asbest. Voor de strategie van het onderzoek zijn de NEN 5897 en § 6.4.5 van de NEN 5707 aangehouden.

A. Asbest kleiner dan 20 mm

Analytisch is door het lab geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in de drie mengmonsters van de verdachte grond van de locatie. Ook in het mengmonster van het puin van de halfverharding is geen asbest kleiner dan 20 mm geconstateerd.

B. Asbest groter dan 20 mm

Er is totaal 53 gram plaatmateriaal verzameld uit de sleuf (nummer 2) ten zuidwesten van de woning. Het asbest blijkt uit hechtgebonden chrysotiel te bestaan. De twee plaatjes resulteren in een gewogen asbestgehalte van 8.7 mg/kg ds.

C. Conclusie asbest

De interventiewaarde voor asbest in grond is 100 mg/kg ds. Het gewogen asbestgehalte van 8.7 mg/kg ds voor sleuf 2 ligt daar ruim onder. Het asbest in de grond vormt daarmee geen Geval van ernstige bodemverontreiniging. Gehaltes onder de 50 mg/kg ds zijn geen risico voor de volksgezondheid of een belemmering voor de ontwikkeling van het terrein. Bevoegd gezag bij de beoordeling van onderhavig onderzoek en de uit te voeren graafwerk voor de ontwikkeling van de locatie is Omgevingsdienst ZHZH, namens Gemeente Bleskensgraaf.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

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

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

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

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

- Het plangebied heeft een hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- In het plangebied zijn een tweetal historische elementen gelegen (driehoek).



Afbeelding 31: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de sloop van een vrijstaande woning met een bijgebouw en tweetal voormalige bedrijfsschuren (gezamenlijk oppervlak van 345 m²) en de realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouw met een gezamenlijk oppervlak van 228 m². Ter plaatse van het plangebied geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen dieper dan 1,5 meter beneden maaiveld en groter dan 250 m². Voor de geplande sloopwerkzaamheden is geen sprake van een bodemingreep dieper dan 1,5 meter beneden maaiveld. Voor de nieuwe vrijstaande woning is wel sprake van een bodemingreep dieper dan 1,5 meter beneden maaiveld (kelder). De bodemingreep heeft echter een oppervlakte van slechts 116 m² (oppervlakte souterrain). Hiermee blijft men onder de onderzoeksgrens van 250 m². Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

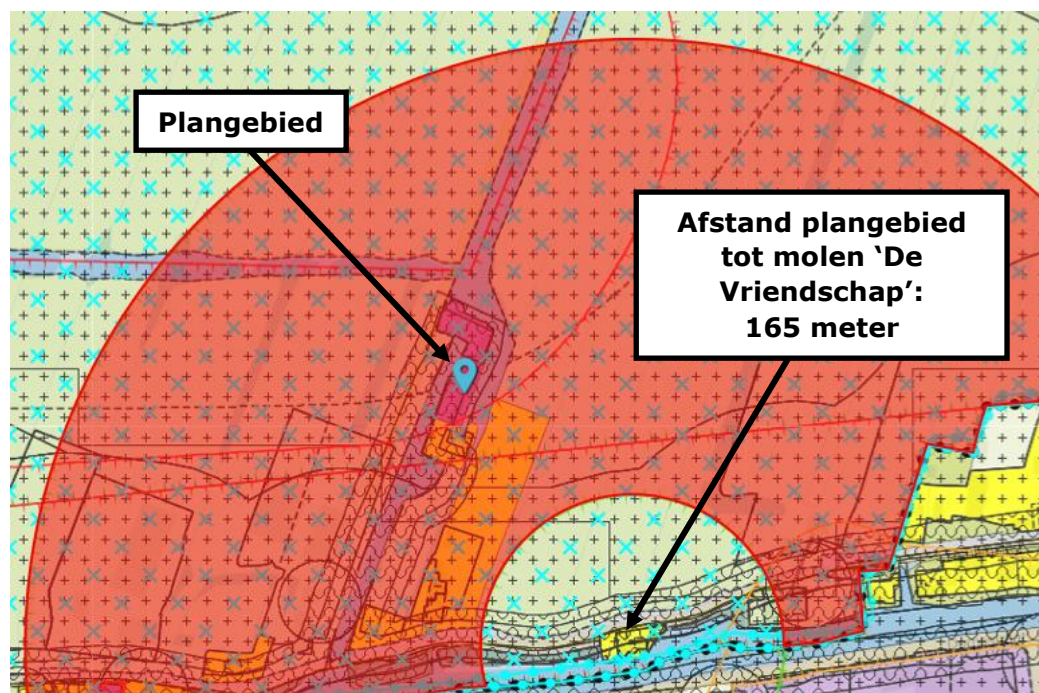
Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen.

7.10 Molenbiotoop

Beleidskader

Het plangebied valt binnen de molenbeschermingszone van de molen 'De Vriendschap'. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Het plangebied is gelegen op 165 meter van de molen 'De Vriendschap' en valt daarmee binnen de vrijwaringszone van de molen.



Afbeelding 32: Molenbiotoop 'De Vriendschap'

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

Richtlijnen t.a.v. molens in ruimtelijke planvorming

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

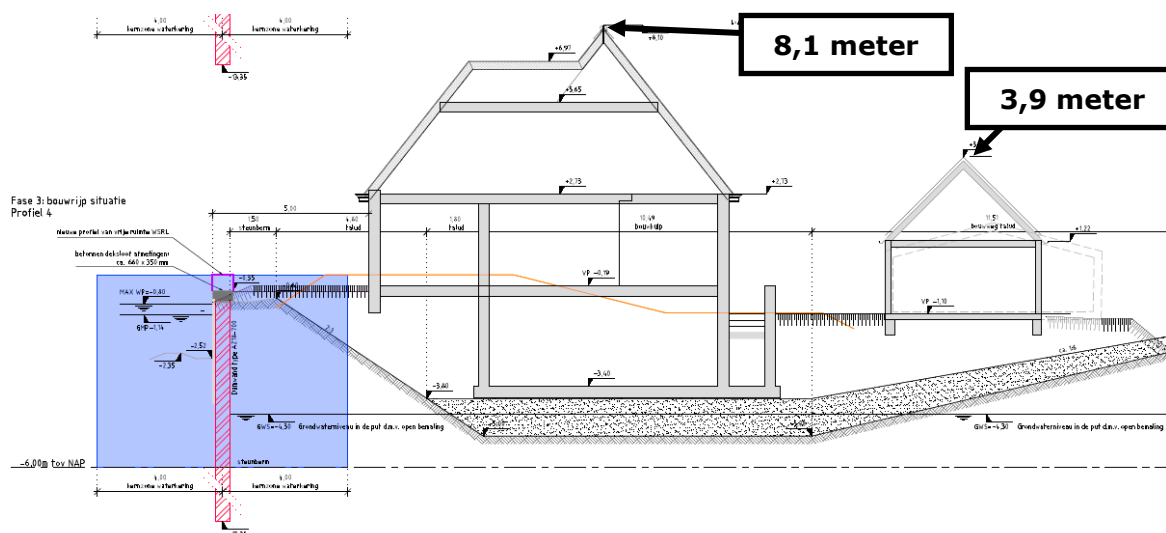
De Vriendschap, Bleskensgraaf, Zuid-Holland

Database nr.	954
Inventaris nr.	ZH170
Naam	De vriendschap
Bouwjaar	1890
Type	Stellingmolen
Kenmerken	Rode stenen molen
Functie	Korenmolen
Ligging	Heulenslag 3 2971 VE Bleskensgraaf X: 112782 Y: 431468
Rijksdriehoek	Molenwaard
Gemeente	Bleskensgraaf, sectie D nr. 60
Kadaster	
Monument nr.	9633
Landsch.	Zeer groot
Waarde	



Onderzoek

Het plangebied is gelegen op 165 meter van de molen. De geplande vrijstaande woning wordt gerealiseerd op 180 meter van de molen. Het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen is gelegen op 6,5 meter boven NAP en 6,3 meter boven straatniveau. Dit betekent dat er voor de vrijstaande woning een maximale bouwhoogte geldt van 8,1 meter boven NAP ($180 \text{ meter} / 100 = 1,8 \text{ meter} + 6,3 \text{ meter} = 8,1 \text{ meter}$). In het ontwerp van de nieuwe vrijstaande woning wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van 8,1 meter boven NAP.



Afbeelding 33: Doorsnede nieuwe woning en bijgebouw

Het geplande bijgebouw wordt gerealiseerd op 167 meter van de molen. Dit betekent dat er voor het bijgebouw een maximale bouwhoogte geldt van 7,97 meter boven NAP ($167 \text{ meter} / 100 = 1,67 \text{ meter} + 6,3 \text{ meter} = 7,97 \text{ meter}$). In het ontwerp van het nieuwe bijgebouw wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van 7,97 meter boven NAP. Het nieuwe bijgebouw heeft een bouwhoogte van 3,9 meter boven NAP.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van verdere beperking van de molen 'De Vriendschap'.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve invloed op de windvang van molen 'De Vriendschap'.