

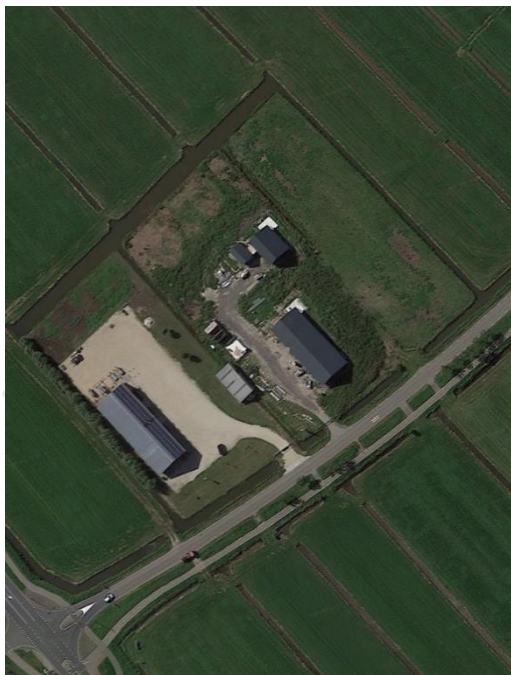


Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

**'Bleskensgraaf, tegenover Abbekesdoel 39 /
Giessenburg, A.M.A. van Langeraadweg 10/14'**



Toelichting bestemmingsplan

‘Bleskensgraaf, tegenover Abbekesdoel 39 /
Giessenburg, A.M.A. van Langeraadweg 10/14’

Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.BPabbekesdoel39BKG-VG01

Datum:

15-07-2021

Planstatus:

Vastgesteld



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	8
1.3 Maatschappelijk resultaat	11
1.4 Maatschappelijk draagvlak	12
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	12
1.6 Communicatie	13
1.7 Realisatie	13
1.8 Leeswijzer	13
2 Planbeschrijving	14
2.1 Bestaande situatie	14
2.2 Nieuwe situatie	17
3 Verantwoording beleidskaders	22
3.1 Rijksbeleid	22
3.2 Provinciaal beleid	24
3.3 Regionaal beleid	27
3.4 Gemeentelijk beleid	29
3.5 Conclusie	30
4 Verantwoording sectorale aspecten	31
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	31
4.2 Watertoets	33
4.3 Geluid	41
4.4 Luchtkwaliteit	43
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	45
4.6 Externe veiligheid	49
4.7 Kabels en leidingen	53
4.8 Ecologie	54
4.9 Bodem	59
4.10 Archeologie	61
4.11 Duurzaamheid	64
5 Juridische planbeschrijving	65
5.1 Inleiding	65
5.2 Systematiek van de regels	65
5.3 Bestemmingen	65
5.4 Aanduidingen	66

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan tegenover Abbekesdoel 39	Lagendijk tuin- en landschaps-architecten	LTL21170	24-08-2020
2	Digitale watertoets tegenover Abbekesdoel 39	Waterschap Rivierenland	20190117-9-19626	17-01-2019
3	Digitale watertoets A.M.A. van Langeraadweg 10/14	Waterschap Rivierenland	20190211-9-19843	11-02-2019
4	Ecologische quickscan tegenover Abbekesdoel 39	Blom Ecologie	BE/2019/037	01-10-2019
5	Verkennd bodemonderzoek tegenover Abbekesdoel 39	Bakker Milieuadviezen	BM/2513-2019	Feb. 2019
6	Archeologisch bureauonderzoek tegenover Abbekesdoel 39	ADC Archeo-Projecten	Rapport 4846	14-10-2019
7	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï tegenover Abbekesdoel 39	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1442	23-05-2019
8	Watervergunning A.M.A. van Langeraadweg 10/14	Waterschap Rivierenland	2019096862/ 2019118530	04-10-2019

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Een aantal jaren geleden is een bestemmingsplanprocedure doorlopen voor de locatie A.M.A. van Langeraadweg 10-16 te Giessenburg. Het plan was om in ruil voor de sanering van de toenmalige agrarische bedrijf een zorgboerderij, twee woningen (bouwkavels) en een bedrijfsloods voor het bedrijf Hak Installatieservice B.V. te realiseren. Het bestemmingsplan is vastgesteld en de omgevingsvergunning voor de realisatie van het plan is verleend.

Medio 2014 werd echter door het Rijk de financiering voor zorg gerelateerde initiatieven als het realiseren van een zorgboerderij drastisch ingeperkt, waardoor de zorgboerderij en twee woningen niet zijn gerealiseerd. De bedrijfsloods is wel gerealiseerd en het voormalige agrarische bedrijf is gesaneerd. De rest van het terrein heeft jarenlang braak gelegen.

Medio 2018 is uiteindelijk een exploitant gevonden voor de zorgboerderij. Om de exploitatie van de zorgboerderij financieel mogelijk te maken, is het plan ontstaan om de tweede woning als 'bouwrecht/woonstip' te verkopen.

In samenwerking met de gemeente is gezocht naar een geschikte locatie voor 'het bouwrecht/de woonstip'. Uiteindelijk heeft dit geleid tot dit plan om 'het bouwrecht/de woonstip' te verplaatsen naar het kavel tegenover het perceel Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf. Er is inmiddels een overeenkomst gesloten tussen beide partijen voor de overdracht van het bouwrecht/de woonstip.

Op 29 oktober 2018 heeft de toenmalige gemeente Giessenlanden een omgevingsvergunning verleend voor de zorgboerderij, een gezinsvervangend huis, met daarin een woning voor de exploitant. Deze woning is noodzakelijk voor een efficiënte bedrijfsvoering (de cliënten zijn veelal minderjarig en hebben 24/7 toezicht nodig). De zorgboerderij met woning (voor één van de exploitanten) zijn inmiddels gerealiseerd en het terrein is landschappelijk ingericht.

Het verplaatsen van het bouwrecht/de woonstip' naar het kavel tegenover het perceel Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018). Het kavel heeft de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak). Het realiseren van een woning buiten een bouwvlak is niet toegestaan.

Verder wil men het terrein aan de A.M.A. van Langeraadweg inrichten ten behoeve van de zorgboerderij. Het plan is om een kas, een paardenbak, een paardenstal en een longecirkel te realiseren.

Om de plannen juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De diverse functies en de inpandige woning in de zorgboerderij worden juridisch-planologisch verankerd in dit bestemmingsplan.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden, namelijk de percelen A.M.A. van Langeraadweg 10/14 te Giessenburg en het kavel tegenover perceel Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf.

Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

Deelgebied 1 is kadastraal bekend als BKG00 – E – 91 (gedeeltelijk). Deelgebied 1 wordt aan de noordzijde begrensd door de Abbekesdoel. Aan de oostzijde is recent een vrijstaande woning (Abbekesdoel 38a) gerealiseerd. Aan de west- en zuidzijde wordt deelgebied 1 begrensd door een watergang en de wetering.



Afbeelding 1: Begrenzing deelgebied 1

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg (deelgebied 2)

Deelgebied 2 is kadastraal bekend als GSB00 – G – 3557 en 3558. Het deelgebied 2 wordt aan de noordzijde begrensd door de A.M.A. van Langeraadweg. Aan de west-, zuid- en oostzijde wordt deelgebied 2 begrensd door watergangen.



Afbeelding 2: Begrenzing deelgebied 2

1.1.3 Belang

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

Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. Middels dit plan is het financieel mogelijk gemaakt om op de locatie A.M.A. van Langeraadweg 10 te Giessenburg een zorgboerderij te realiseren. De zorgboerderij is een belangrijke maatschappelijke voorziening voor de gemeente Molenlanden.

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is braakliggend terrein niet gewenst. Middels dit plan is het mogelijk gemaakt om de locatie A.M.A. van Langeraadweg 10/14 te Giessenburg een passende invulling te geven in de vorm van een zorgboerderij met een vrijstaande woning. De percelen A.M.A. van Langeraadweg 10/14 te Giessenburg en het kavel tegenover Abbekesdoel 39 (reeds een woonbestemming) worden landschappelijk ingericht middels streekeigen beplanting. Voor het kavel tegenover Abbekesdoel 39 is door een landschapsarchitect aan de hand van ‘het Molenwaards Kookboek’ een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waardoor een afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesloten.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Deelgebied 1 valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010). Deelgebied 1 heeft de bestemming:

- Wonen (zonder bouwvlak);

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie;
- Waterstaat - Waterkering.

En de aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint'.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3e herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor deelgebied 1 betekent dat:

- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is gewijzigd naar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2';
- De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is gewijzigd.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is de parapluherziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de parapluherziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor deelgebied 1 betekent dit dat de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is gewijzigd in de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'.



Afbeelding 5: Uitsnede bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Deelgebied 2 valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld op 11 maart 2015). Deelgebied 2 heeft bestemmingen:

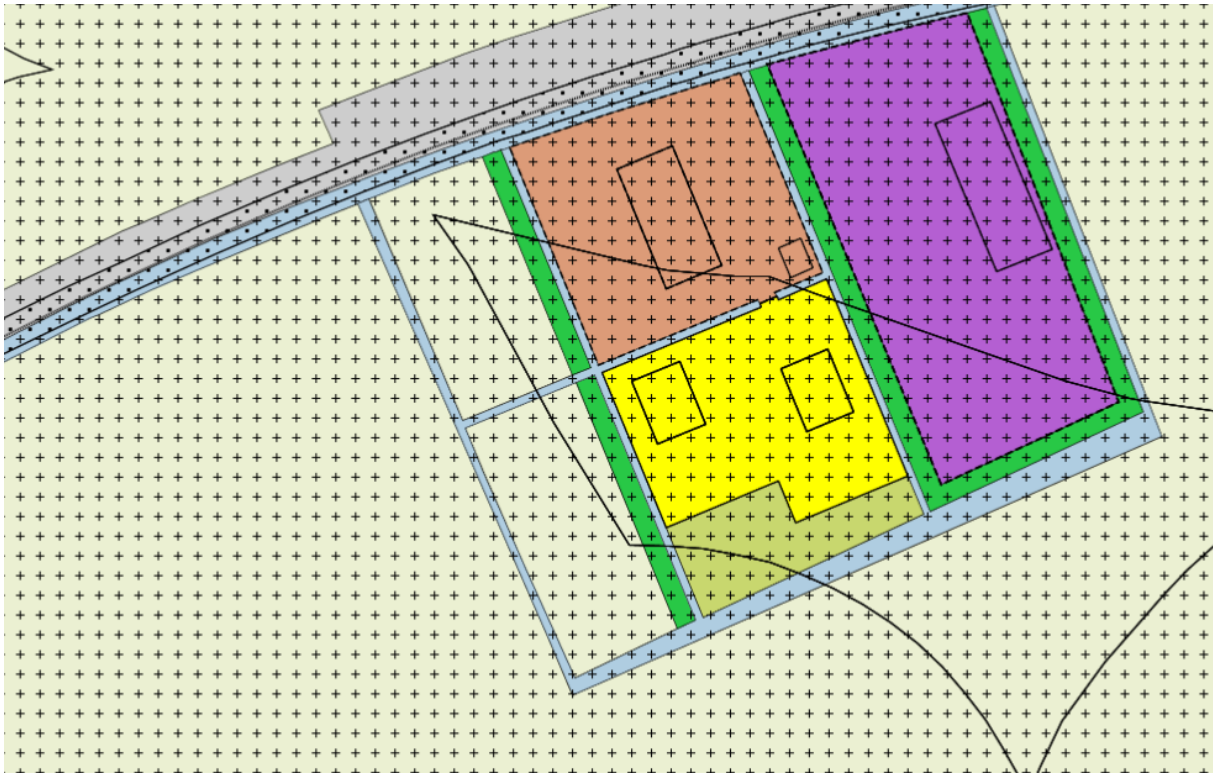
- Agrarisch;
- Groen;
- Maatschappelijk;
- Tuin;
- Water;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie - 4;
- Waarde - Archeologie - 8.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'zorgboerderij'
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 4'



Afbeelding 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden Voor de percelen A.M.A. van Langeraadweg 10/14 te Giessenburg en het kavel tegenover Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf.

Middels dit bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om op het kavel tegenover het perceel Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf een vrijstaande woning te realiseren.

Middels dit bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om op de percelen A.M.A. van Langeraadweg 10/14 een kas, een paardenbak, een paardenstal en een longeercirkel te realiseren. Tevens wordt op het perceel A.M.A. van Langeraadweg 14 het tweede bouwvlak weggenomen, waarmee juridisch-planologisch wordt uitgesloten dat in de toekomst op deze locatie een tweede vrijstaande woning kan worden gerealiseerd.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een woningbouwontwikkeling te informeren. Gezien de kleinschaligheid van het plan is in dit geval gekozen om de omwonenden persoonlijk te informeren. De initiatiefnemers van het plan die voornemens zijn op het kavel tegenover Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf een vrijstaande woning te realiseren, zijn in een vroeg stadium (voor de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan) bij de directe burens langsgegaan om hen te informeren over de plannen.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn géén zienswijzen ingediend.

Er is één reactie binnengekomen op het ontwerp-bestemmingsplan van Oasen N.V. Oasen N.V. heeft geen bezwaar tegen het bestemmingsplan, maar geeft enkel aan dat Oasen N.V. het op prijs stelt als er rekening gehouden wordt met de drinkwaterleiding gelegen aan de noordzijde van het perceel A.M.A. van Langeraadweg 10 te Giessenburg. Er is rekening gehouden met de drinkwaterleiding. De drinkwaterleiding is bekend bij de particuliere grondeigenaar (waterleiding naar de zorgboerderij).

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 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 en de Staatscourant).

1.7 Realisatie

Wanneer geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor de realisatie van de vrijstaande woning op het kavel tegenover Abbekesdoel 39a Bleskensgraaf en de omgevingsvergunning voor de realisatie van een paardenbak, paardenstal en langeercirkel op de locatie A.M.A. van Langeraadweg 10/14 te Giessenburg kunnen dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten (onderzoeken);
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Bleskensgraaf

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.

Deelgebied 1 is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Abbekesdoel ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing met daartussen afwisselend smalle en brede landschappelijke doorzichten. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/ knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw (vrijstaande woningen) en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De verkavelingsrichting van het landschap is haaks op de Abbekesdoel gericht. De traditionele bebouwing is overwegend parallel aan de verkavelingsrichting gepositioneerd. De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan de verkavelingsrichting gebouwd. Zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw in het cultuurhistorische lint langs de Abbekesdoel 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 wetering 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 en de lintbebouwing met landschappelijke doorzichten kunnen worden gezien als de streekeigen stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

Giessenburg

Giessenburg is in 1957 ontstaan uit de dorpjes Peursum en Giessen-Nieuwkerk. Deze dorpjes zijn vanaf de 13de eeuw ontstaan door ontginning van het veengebied. Het gebied heeft zich door de eeuwen heen ontwikkeld, wat met name te danken was aan het slot Giessenburg met de bijbehorende heerlijkheden. Giessenburg is gelegen langs het riviertje de Giessen. Vanuit de kleihoudende stroomrug langs dit riviertje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de slagen van het landschap. Langs de noordelijke zijde van de Giessen is geen seriematige uitbreiding van het dorp te vinden en wordt de bebouwingsstructuur nog gekenmerkt door typische lintbebouwing, waar grote boerderijen en kleine arbeidershuisjes elkaar afwisselen.

Deelgebied 2 is gelegen ten zuidoosten van de kern Giessenburg aan de A.M.A. van Langeraadweg. De A.M.A. van Langeraadweg vormt één van de ontsluitingswegen van de kern Giessenburg. Deelgebied 2 is gelegen in de oksel van de A.M.A. van Langeraadweg en de N216. Deelgebied 2 is reeds bebouwd met een bedrijfsloods, een zorgboerderij en een vrijstaande woning.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

Het kavel tegenover het perceel Abbekesdoel 39 betreft een stuk tuingrond behorende bij de woning Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf (overzijde van de weg). Het stuk grond is gebruik als tuin / weide voor het hobbymatig houden van dieren. Op het kavel zijn een dierenverblijf en een aantal fruitbomen aanwezig.



Afbeelding 7: Bestaande situatie kavel tegenover Abbekesdoel 39 Bleskensgraaf

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg (deelgebied 2)

Op het perceel de A.M.A. van Langeraadweg 10/14 zijn recent een zorgboerderij en een vrijstaande woning gerealiseerd.



Afbeelding 8: Bestaande situatie A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg

2.2 Nieuwe situatie

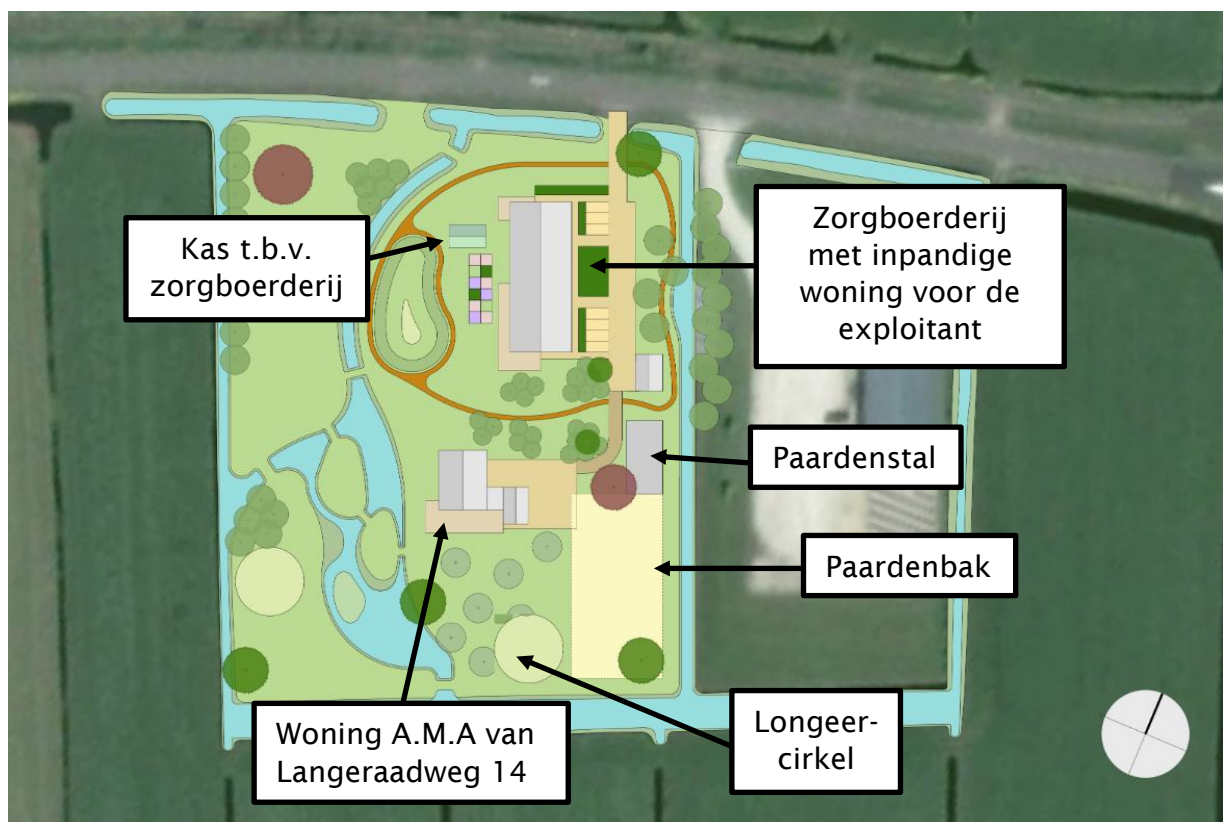
2.2.1 Plan

Het plan bestaat uit:

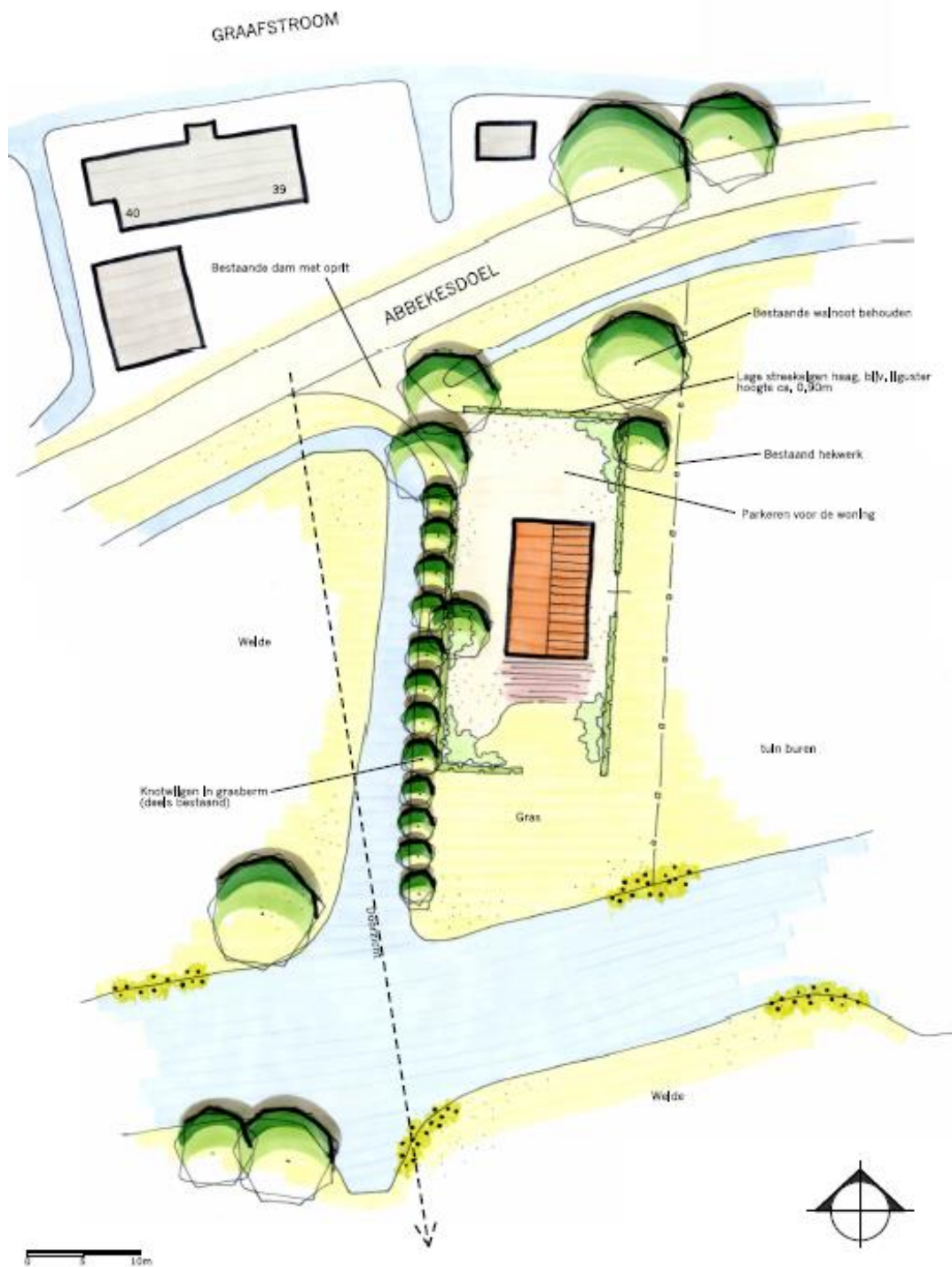
1. Verplaatsing bouwrecht (woning) van de locatie A.M.A. van Langeraadweg 14 te Giessenburg naar het kavel tegenover perceel Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf.
2. De realisatie van een kas ten behoeve van de huidige zorgboerderij op de locatie A.M.A. van Langeraadweg 10 te Giessenburg.
3. De realisatie van een paardenbak, paardenstal en longeercirkel op de locatie A.M.A. van Langeraadweg 14 te Giessenburg. Deze voorzieningen worden zowel gebruikt door de bewoners/exploitanten (hobbymatig) als de cliënten van de zorgboerderij.

De woning A.M.A. van Langeraadweg 14 te Giessenburg en de zorgboerderij (A.M.A. van Langeraadweg 10) zijn vergund/gerealiseerd en het terrein is inmiddels landschappelijk ingericht. De vergunde inpandige woning voor de exploitant in de zorgboerderij wordt juridisch-planologisch verankerd in het bestemmingsplan.

Op 15 oktober 2019 heeft het Waterschap Rivierenland een watervergunning verleend voor het graven het oppervlaktewaterlichaam ter plaatse van A.M.A. van Langeraadweg 10 en 14 te Giessenburg (zaaknummer 2019096862 /2019118530). Het oppervlaktewaterlichaam is reeds gerealiseerd.



Afbeelding 9: Nieuwe situatie A.M.A. van Langeraadweg 10/14 te Giessenburg



Afbeelding 10: Nieuwe situatie kavel tegenover Abbekesdoel 39 Bleskensgraaf

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

Het kavel tegenover Abbekesdoel 39 heeft in de huidige situatie een in- en uitrit (dam met oprit) op de Abbekesdoel. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 (deelgebied 2)

De percelen A.M.A. van Langeraadweg 10/14 heeft in de huidige situatie twee in- en uitritten op de A.M.A. van Langeraadweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

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

Kavel tegenover Abbekesdoel 39

Op het kavel tegenover Abbekesdoel 39 wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. Conform de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' geldt voor een vrijstaande woning een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op het perceel wordt voldoende ruimte gerealiseerd voor het parkeren van minimaal 3 auto's. Het parkeren wordt groen ingepakt, waarmee de geparkeerde auto's uit het zicht worden onttrokken. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

A.M.A. van Langeraadweg 10/14

Op de locatie A.M.A. van Langeraadweg 10/14 wordt ten behoeve van de zorgboerderij een kas, een paardenbak, een paardenstal en een langeercirkel gerealiseerd. Op het perceel A.M.A. van Langeraadweg 10/14 is voldoende parkeergelegenheid voor de vrijstaande woning en de zorgboerderij (incl. woning voor de exploitant).

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting van het plangebied (landschappelijke inpassing).

Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

Landschapsarchitect Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten is benaderd om voor het kavel tegenover Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Aan de hand van het ruimtelijk inspiratiekader van de gemeente, het 'Molenwaards Kookboek', is een ruimtelijke analyse uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in de onderstaande kwaliteiten en ontwerputgangspunten.

Kwaliteiten omgeving, lint en erf

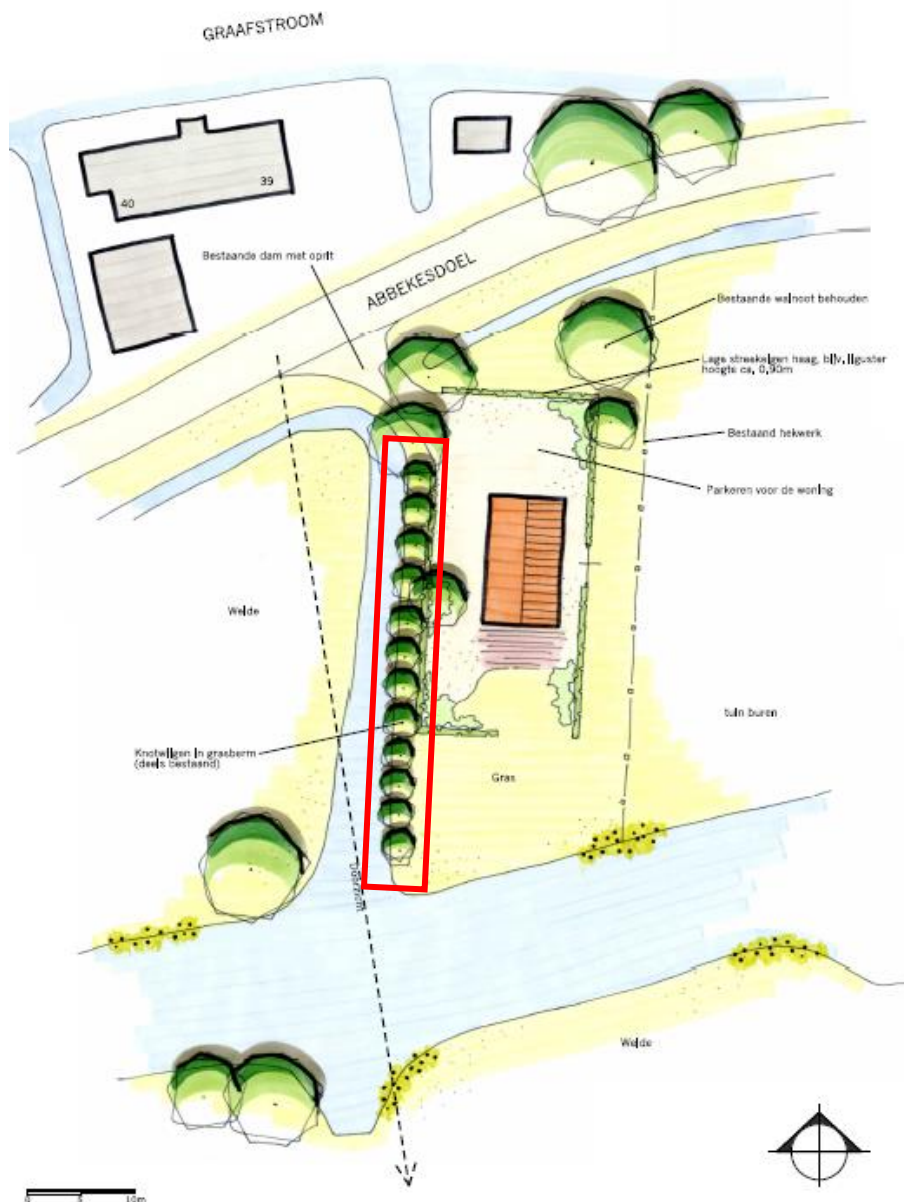
- Kavel is gelegen in het cultuurhistorisch lint aan de Abbekesdoel;
- Aanwezigheid landschappelijke doorzicht naar het open slagenlandschap;
- Aanwezigheid water en erfbeplanting.

Ontwerputdagingen

- Behouden landschappelijk doorzicht naar het open slagenlandschap;
- Sluit aan op het dorpse karakter en de karakteristieken van het lint;
- Aansluiten qua kleur, materiaal, vorm en detaillering bij het lint, ondergeschikt aan de boerderijen;
- Nieuwbouw heeft een rechthoekige opzet en opgetrokken uit baksteen en voorzien van een gebakken pan of rieten zadeldak (of een afgeleide daarvan);
- Woning/hoofdgebouw in de eerste bebouwingslijn.

Landschappelijk inpassingsplan

Op basis van de ontwerputgangspunten is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (afbeelding 11). Het landschappelijk inpassingsplan is uitvergroet toegevoegd in de bijlage. In de anterieure overeenkomst bij dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de initiatiefnemer verplicht is om de op afbeelding 11 met rood omkaderde knotwilgenrij te realiseren voordat men de woning betreft. De knotwilgenrij aan de westzijde dient te worden doorgetrokken. Het overige groen is indicatief. Hiermee is sprake van een goede landschappelijke inpassing van de woning (en eventuele bijgebouwen) in het lint langs de Abbekesdoel.



Afbeelding 11: Landschappelijk inpassingsplan Abbekesdoel 39

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg (deelgebied 2)

De zorgboerderij en de woning zijn reeds gerealiseerd. Deelgebied 2 was na de sanering van de voormalige agrarische bebouwing lange tijd een braakliggend terrein. Het terrein is inmiddels landschappelijk ingericht. Het oppervlakte-waterlichaam is gerealiseerd. Dit plan voorziet in deelgebied 2 uitsluitend in een kas, een paardenbak, een paardenstal en een longeercirkel. De paardenbak, longeercirkel en paardenstal worden achter de zorgboerderij gepositioneerd. Op basis hiervan is sprake van een goede landschappelijke inpassing zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Om verrommeling van het landschap te voorkomen krijgt het westelijke deel van deelgebied 2 de bestemming 'Agrarisch' (hobbymatig), waarbinnen de bouw mogelijkheden beperkt zijn.

3 Verantwoording beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

Dit bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van een bouwvlak c.q. woning van de locatie A.M.A. van Langeraadweg 10-14 te Giessenburg naar het kavel tegenover Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

Deelgebied 1 is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar binnen de 'bebouwde ruimte'. Het plan past binnen het woningbouwbeleid van de provincie Zuid-Holland en het streven van de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten en opwaarderen van de 'bebouwde ruimte'. Het plan leidt tot een opwaardering van de lintbebouwing ter hoogte van het perceel Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf. De woning wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast.

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 (deelgebied 2)

Deelgebied 2 betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Deelgebied 2 was lange tijd braakliggend terrein. Middels dit plan is het financieel mogelijk gemaakt om op de locatie A.M.A. van Langeraadweg 10 te Giessenburg een zorgboerderij te realiseren. De zorgboerderij en de vrijstaande woning zijn inmiddels gerealiseerd. De zorgboerderij is een belangrijke maatschappelijke voorziening voor de gemeente Molenlanden. Middels dit plan wordt in deelgebied 2 een bouwrecht (vrijstaande

woning) wegbestemd. Verder worden ten behoeve van de zorgboerderij een kas, een paardenbak, een paardenstal en een longeercirkel gerealiseerd. Deze voorzieningen worden op een goede wijze landschappelijk ingepast. Om verrommeling van het landschap te voorkomen krijgt het westelijke deel van deelgebied 2 de bestemming 'Agrarisch' (hobbymatig), waarbinnen de bouwmogelijkheden beperkt zijn.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

Dit plan voorziet in een verplaatsing van een 'bouwrecht/woonstip' naar het kavel tegenover Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf. Dit betreft reeds een perceel voor woondoeleinden. Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting van het plangebied (landschappelijke inpassing). Er is een landschapsarchitect benaderd om voor het kavel tegenover Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Het uitgangspunt van het landschappelijk inpassingsplan is om de bestaande kwaliteiten te behouden dan wel te versterken (zie paragraaf 2.2.3). Hiermee wordt afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 (deelgebied 2)

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is braakliggend terrein niet gewenst. Middels dit plan is het mogelijk gemaakt om de locatie A.M.A. van Langeraadweg 10/14 te Giessenburg een passende invulling te geven in de vorm van een zorgboerderij met een vrijstaande woning. De percelen A.M.A. van Langeraadweg 10/14 te Giessenburg wordt landschappelijk ingericht middels streekeigen beplanting. Het plan voorziet in deelgebied 2 in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Gezien de schaal en aard kan het plan worden geschaard in de categorie ‘inpassen’. Hierbij is geen sprake van wijzigingen op structuurniveau. De bestaande gebiedsidentiteit blijft ongewijzigd. Het plan is qua aard en schaal passend in dit gebied.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10). Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het bestaande bebouwingslint. Vanuit jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In 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.

Middels dit plan is het financieel mogelijk gemaakt om op de locatie A.M.A. van Langeraadweg 10 te Giessenburg een zorgboerderij te realiseren. De zorgboerderij is een belangrijke maatschappelijke voorziening voor de gemeente Molenlanden.

De realisatie van overige bouwwerken bij de zorgboerderij (verbreding van de zorgactiviteiten) is passend binnen de regionale doelstelling om bedrijven welke aan het gebied gebonden zijn de mogelijkheid te bieden zich toekomstbestendig te ontwikkelen. De inpandige woning in de zorgboerderij is noodzakelijk voor een efficiënte bedrijfsvoering (de cliënten zijn veelal minderjarig en hebben 24/7 toezicht nodig).

De percelen A.M.A. van Langeraadweg 10/14 te Giessenburg en het kavel tegenover Abbekesdoel 39 (reeds een woonbestemming) worden op een passende wijze landschappelijk ingericht middels streekeigen beplanting. Voor het kavel tegenover Abbekesdoel 39 is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het plan draagt bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de Randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijks woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. Er wordt niet in exacte aantallen op de samenstelling van het programma gestuurd. In plaats daarvan wordt een kwalitatief leidraad gehanteerd, die gemeente helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

De nieuwbouw van de vrijstaande woning op het kavel tegenover Abbekesdoel 39 valt onder de agendamaat voor het afstemmen en hoeft dus niet aan de regio voorgelegd te worden. Het plan wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen en bedrijven die hier wonen en werken en die hier willen blijven en mensen en bedrijven die een binding hebben met de gemeente. De gemeente wil zijn bedrijven begeleiden in hun ontwikkeling. Dit vraagt om maatwerk en veelal heel praktische oplossingen. Om de doelen in de visie te realiseren moet worden samengewerkt met bedrijven/ondernemers. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet ook Molenlanden in op levensloopbestendig wonen en zorg aan huis. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Met de verkoop/verplaatsen van 'het bouwrecht/de woonstip' naar de locatie tegenover het perceel Abbekesdoel 39 is het financieel mogelijk gemaakt om op de locatie A.M.A. van Langeraadweg 10 te Giessenburg een zorgboerderij te realiseren. De zorgboerderij is een belangrijke maatschappelijke voorziening voor de gemeente Molenlanden. Met de realisatie van een kas, een paardenbak, een paardenstal en een longecirkel is sprake van een gewenste verbreding van de zorgactiviteiten. Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

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

Het plan voorziet in een verplaatsing van één woning van de A.M.A. van Langeraadweg naar het kavel tegenover Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf. Middels dit plan wordt voorzien in de eigen woningbehoefte. De woning voldoet aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is daarmee niet van toepassing;
- Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het plan wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4 Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

Dit plan voorziet in een verplaatsing van een 'bouwrecht/woonstip' naar het kavel tegenover Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf en de realisatie van een kas, een paardenbak, een paardenstal en een langeercirkel ten behoeve van een zorgboerderij op het perceel A.M.A. van Langeraadweg 10-14 te Giessenburg. De activiteit 'het realiseren van woningen' en 'de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren' worden genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 en D 14 van het besluit m.e.r. In dit plan blijft men onder de grenswaarde van 2.000 woningen en/of het houden van 100 stuks paarden of pony's waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt. Er is geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Wel geldt de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteiten te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Middels het plan wordt een 'bouwrecht/woonstip' verplaatst van het perceel A.M.A. van Langeraadweg 10-14 naar het kavel tegenover Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf. In de zorgboerderij (A.M.A. van Langeraadweg 10) wordt een in pandige bedrijfs-woning gerealiseerd. De paardenbak, paardenstal en de langeercirkel is voor hobbymatig gebruik en voor de cliënten van de zorgboerderij. Het plan is hiermee kleinschalig van aard. Er vinden geen productiewerkzaamheden plaats. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen / bedrijven en de zorgboerderij zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Beide deelgebieden maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer. Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelings-besluit te nemen. Het m.e.r.-beoordelings-besluit dient als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden gevoegd.

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

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

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

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

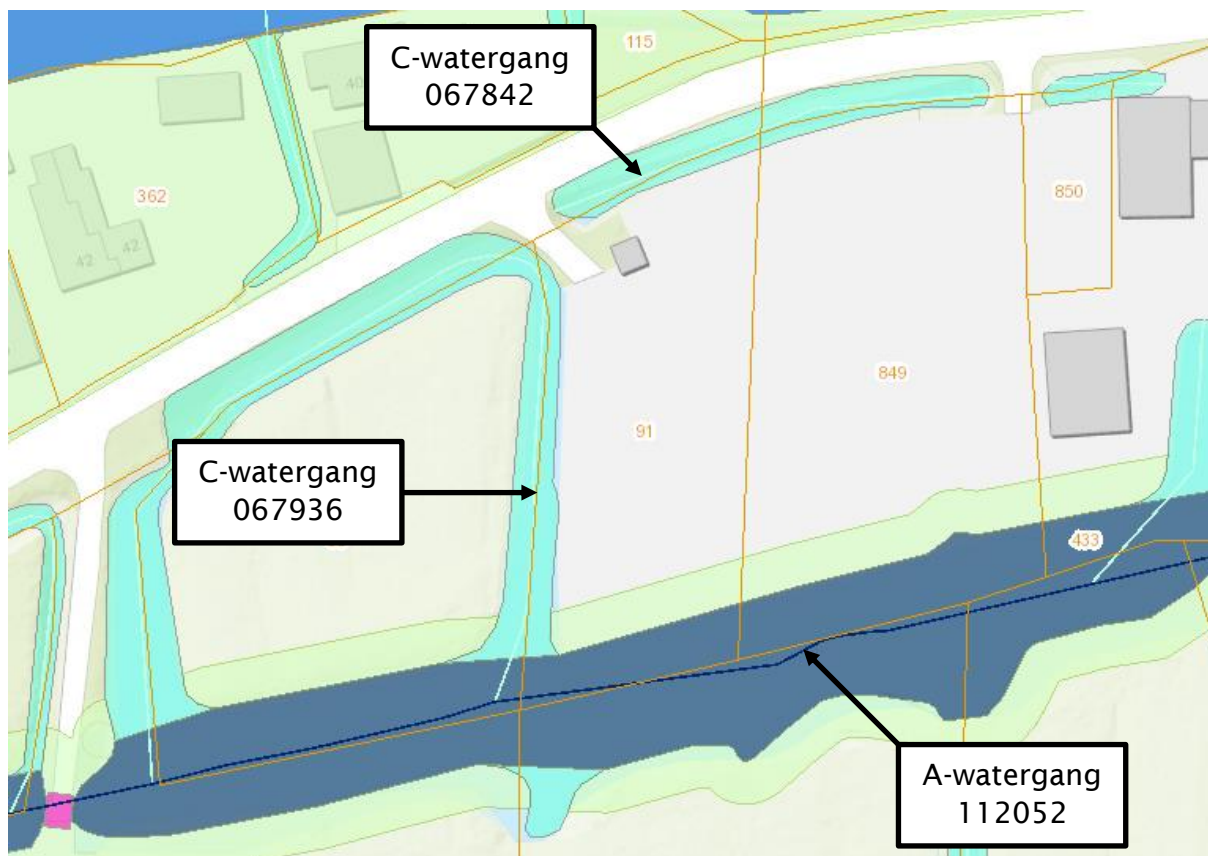
Watergangen

Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

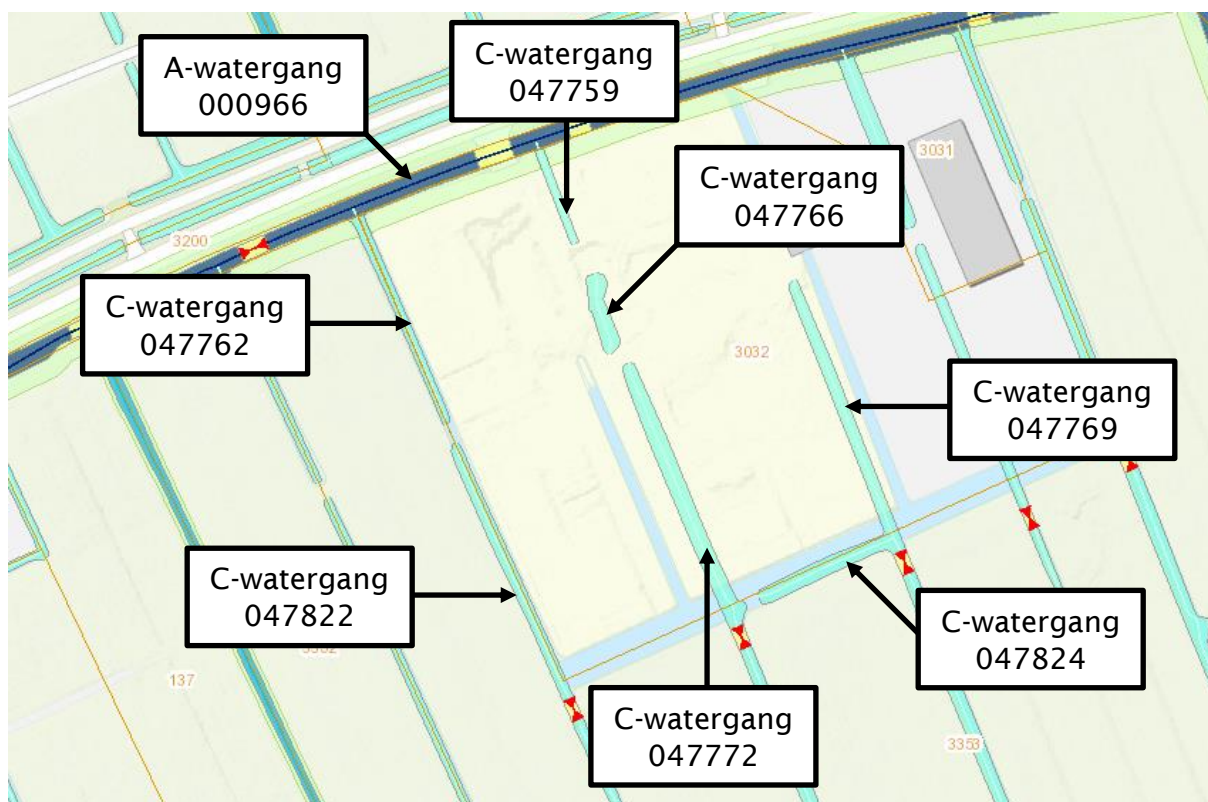
In de directe omgeving van deelgebied 1 liggen twee C-watergangen en een A-watergang (wetering). Voor de A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter. De werkzaamheden, waaronder de bouw van de woning, vindt plaats buiten de beschermingszone van de A-watergang. Verder vinden er geen ingrepen plaats aan de omliggende watergangen. Derhalve is het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk.

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg (deelgebied 2)

Ter compensatie van toename aan de verharding en het dempen van oppervlaktewater op de locatie A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg is een oppervlaktelichaam gerealiseerd. Op 15 oktober 2019 heeft het Waterschap Rivierenland een watervergunning verleend voor het graven het oppervlaktewaterlichaam ter plaatse van A.M.A. van Langeraadweg 10 en 14 te Giessenburg (zaaknummer 2019096862/2019118530). De realisatie van de kas, de paardenbak, de paardenstal en de langeercirkel zijn in de watervergunning meegenomen. De watervergunning is toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 12: Uitsnede Legger wateren (deelgebied 1)



Afbeelding 13: Uitsnede Legger wateren (deelgebied 2)

Onderzoek

Voor beide deelgebieden is de digitale watertoets doorlopen (dossiercodes 20190117-9-19626 en 20190211-9-19843). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Peilgebied

Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

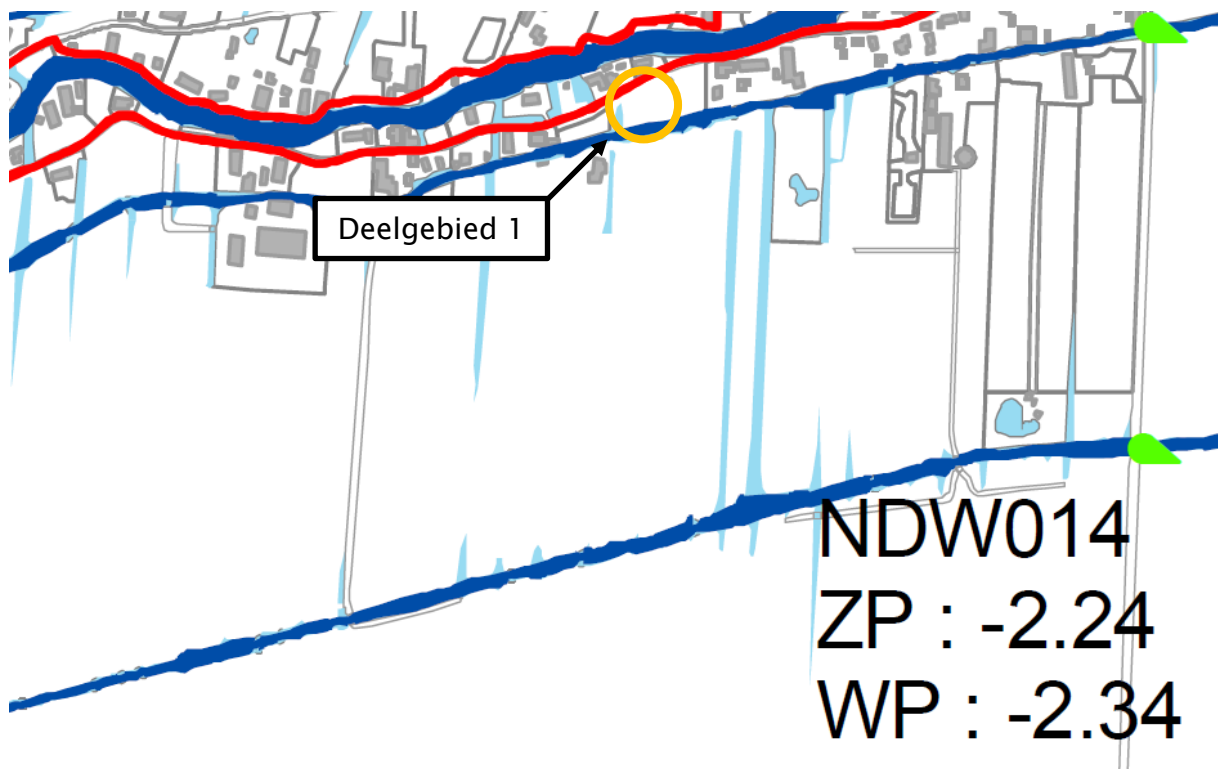
Deelgebied 1 is gelegen binnen het peilgebied NDW014. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,24 meter NAP en een winterpeil van -2,34 meter NAP.

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg (deelgebied 2)

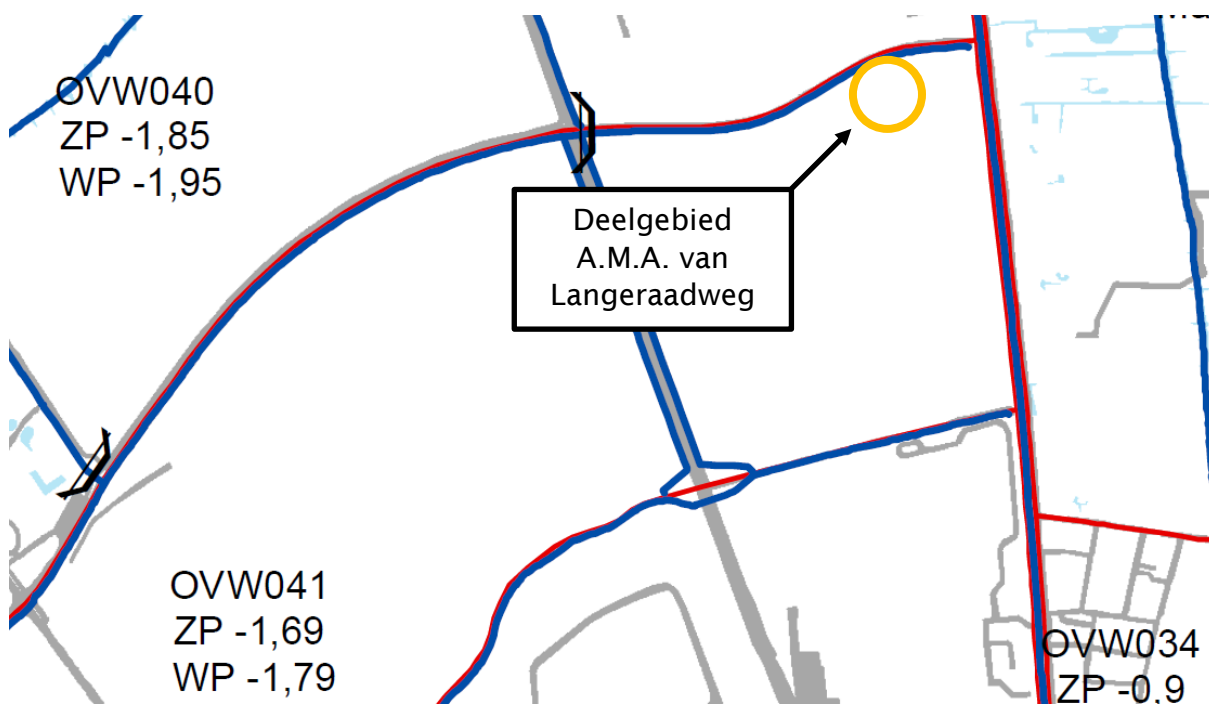
Deelgebied 2 is gelegen binnen het peilgebied OVW041. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,69 meter NAP en een winterpeil van -1,79 meter NAP.

Grondwater

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



Afbeelding 14: Uitsnede peilgebiedenkaart (deelgebied 1)



Afbeelding 15: Uitsnede peilgebiedenkaart (deelgebied 2)

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 wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m².

Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

Het plan resulteert in deelgebied 1 in een toename aan verharding (zie tabel 1). De toename aan verharding blijft echter ruimschoots onder de vrijstellingsgrens van 1500 m² in het landelijk gebied, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal beoordelen of er gebruik gemaakt kan worden van de eenmalige vrijstelling van de compensatie voor verhard oppervlak.

Tabel 1: Verhardingsbalans deelgebied 1	
Bestaande situatie	Oppervlakte
Dierenverblijven	17 m ²
Terreinverharding (oprit)	50 m ²
Totaal bestaande situatie	67 m²
Nieuwe situatie	
Nieuwe woning (incl. aan- uit- en bijgebouwen)	150 m ²
Erfverharding (incl. oprit)	500 m ²
Totaal nieuwe situatie	650 m²
Verhardingsverschil	583 m² toename

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg (deelgebied 2)

Ter compensatie van toename aan de verharding en het dempen van oppervlakte-water op de locatie A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg is een oppervlaktelichaam gerealiseerd. Op 15 oktober 2019 heeft het Waterschap Rivierenland een watervergunning verleend voor het graven het oppervlaktewater-lichaam ter plaatse van A.M.A. van Langeraadweg 10 en 14 te Giessenburg (zaaknummer 2019096862/2019118530). De realisatie van de kas, de paardenbak, de paardenstal en de langeercirkel zijn in de watervergunning meegenomen. De watervergunning is toegevoegd in de bijlage.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

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

In de directe omgeving van beide deelgebieden 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 Molenlanden. In beide deelgebieden liggen geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

Deelgebied 1 is aan de noordzijde gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

De geplande werkzaamheden vallen buiten de kern- en beschermingszones van de waterkering. Ter bescherming van de regionale waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro wordt ter plaatse van de beschermingszone de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' opgenomen.



Afbeelding 16 : Uitsnede legger waterkeringen (deelgebied 1)

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg (deelgebied 2)

In de omgeving van deelgebied 2 bevinden zich geen waterkeringen waar rekening mee gehouden dient te worden.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Abbekesdoel en de A.M.A. van Langeraadweg.

De ontsluiting van de percelen A.M.A. van Langeraadweg 10/14 en het kavel tegenover Abbekesdoel 39 blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Derhalve is het aanvragen van een watervergunning of het doen van een melding niet noodzakelijk.

De Abbekesdoel betreft een 15t-zone, wat wil zeggen dat de weg gesloten is voor verkeer zwaarder dan 15 ton. Indien het voor de werkzaamheden noodzakelijk is om verkeer zwaarder dan 15 ton over de Abbekesdoel te laten plaatsvinden, dient een ontheffing te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.3 Geluid

Beleidskader

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

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

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

Cumulatie geluidsbronnen

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

Onderzoek

Beide deelgebieden zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

In deelgebied 1 is sprake van toevoeging van één vrijstaande woning. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage. Uit het akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat:

- *De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Abbekesdoel ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied van 53 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;*

- *De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Heulenslag ten hoogste 36 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM}) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning ter plaatse van achtergevel over geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte beschikt, waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg (deelgebied 2)

Op de locatie A.M.A. van Langeraadweg 10/14 wordt ten behoeve van de zorgboerderij een kas, een paardenbak, een paardenstal en een longceercirkel gerealiseerd. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van een gelijkblijvende situatie, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen. Voor de bouw van de vrijstaande woning op het kavel tegenover Abbekesdoel 39 dienen hogere waarden voor wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Onderzoek

Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

Voor de omgeving van deelgebied 1 geeft de NSL-monitoring (2018) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 19,4 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,2 µg PM₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,1 µg PM_{2,5}/m³.

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg (deelgebied 2)

Voor de omgeving van deelgebied 2 geeft de NSL-monitoring (2018) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie tussen 20,0 en 25,0 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18,0 en 19,0 µg PM₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,0 en 12,0 µg PM_{2,5}/m³.

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

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

Conclusie

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

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

Het plan betreft in deelgebied 1 de realisatie van één vrijstaande woning. In het kader van bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van een milieugevoelige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de omgeving van deelgebied 1 is één agrarisch rundveebedrijf gelegen (Heulenslag 28).

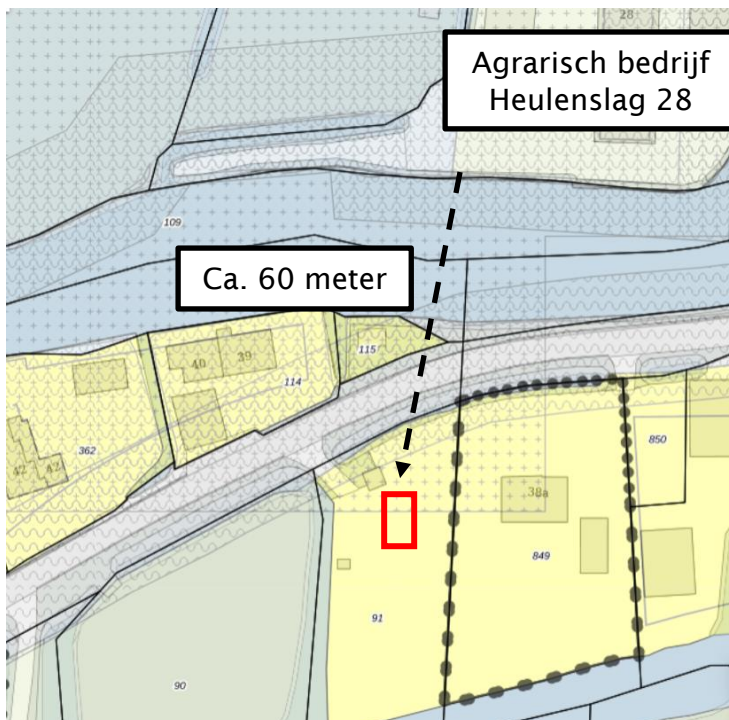
Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie) geldt voor een agrarisch rundveebedrijf (SBI-2008: 0141/0142; milieucategorie 3.2) een grootste richtafstand van 100 meter voor geur.

De raad van de gemeente Molenlanden heeft d.d. 19 mei 2020 de 'Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020' vastgesteld. In artikel 4 lid 2 van de Verordening is vastgelegd dat, in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij, de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object (omliggende woningen), buiten de bebouwde kom, mag worden verlaagd naar 25 meter.



Afbeelding 17: Kaart geurverordening Molenlanden

De afstand van het agrarisch bedrijf Heulenslag 28 tot de geplande nieuwe woning op het kavel tegenover Abbekesdoel 39 bedraagt circa 60 meter. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning en dat het agrarisch bedrijf niet in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden worden beperkt (als gevolg van dit plan).



Afbeelding 18: Afstand tot agrarisch bedrijf

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg (deelgebied 2)

De zorgboerderij (met inpandige woning voor de exploitant) en vrijstaande woning op het perceel A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg zijn reeds gerealiseerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de omgeving van deelgebied 2 is één installatiebedrijf gelegen (A.M.A. van Langeraadweg 16).

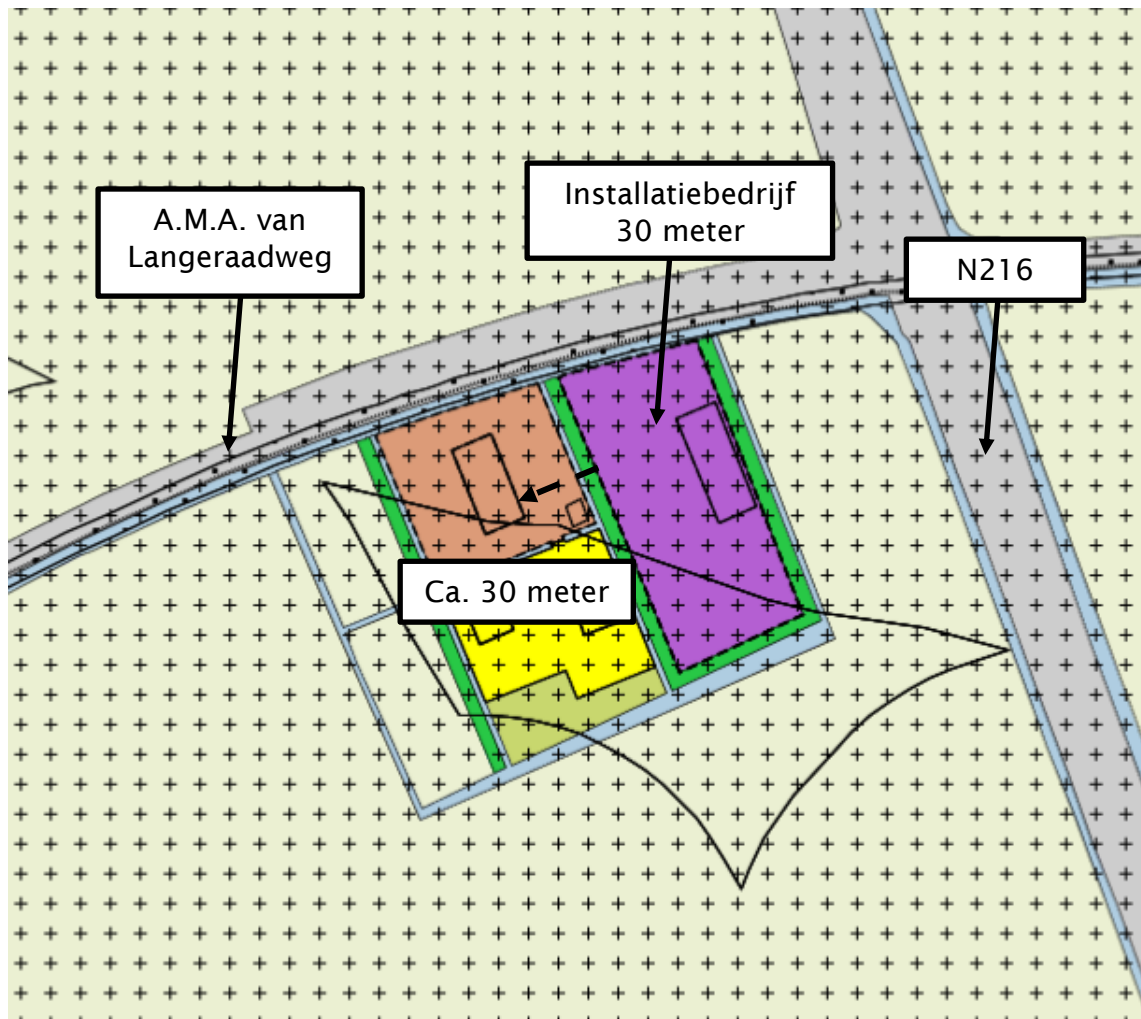
Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie) geldt voor een installatiebedrijf b.o. < 2.000 m² (SBI-2008: 41, 42, 43; milieucategorie 3.1) een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid.

Gemengd gebied

Deelgebied 2 kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Onder het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt het volgende verstaan: *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

In de omgeving van deelgebied 2 zijn, naast een installatiebedrijf, een zorgboerderij twee belangrijke hoofdwegen gelegen, namelijk de A.M.A. van Langeraadweg en de N216. De A.M.A. van Langeraadweg vormt één van de ontsluitingswegen van de kern Giessenburg. Deelgebied 2 is gelegen in de oksel van de A.M.A. van Langeraadweg en de N216. Deze wegen hebben een behoorlijke verkeersintensiteit en daarmee geluidsuitstraling. Op grond hiervan kan deelgebied 2 (en omgeving) worden aangemerkt als 'gemengd gebied' en kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstand van het installatiebedrijf mag daarmee worden verlaagd naar 30 meter.

De afstand van het installatiebedrijf A.M.A. van Langeraadweg tot de zorgboerderij met inpandige woning voor de exploitant bedraagt circa 30 meter. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het installatiebedrijf niet in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden worden beperkt (als gevolg van dit plan).



Afbeelding 19: Afstand tot installatiebedrijf

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

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

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

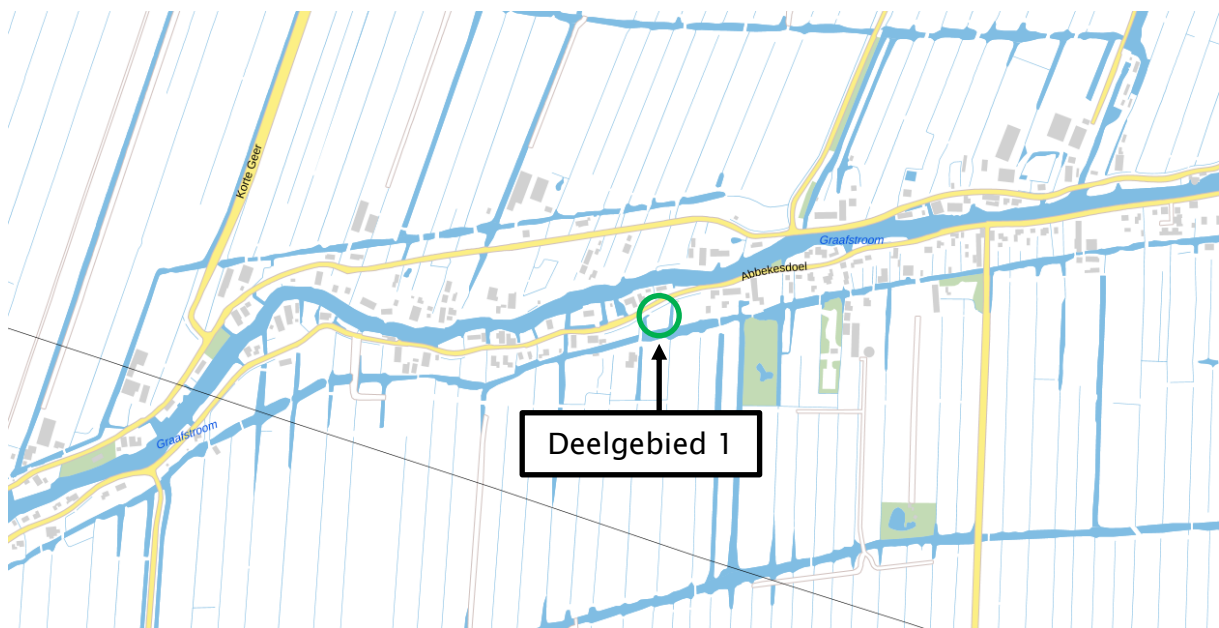
Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van beide deelgebieden geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

In de omgeving van deelgebied 1 zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen, spoorwegen en/of wegen gelegen waarover voor externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

In de omgeving van deelgebied 2 is één weg gelegen waarover voor externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, namelijk de N216. Over de N216 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Voor de N216 geldt geen plaatsgebonden risicocontour ($PR 10^{-6}$). De $PR 10^{-8}$ bedraagt 105 meter. De N216 maakt deel uit van het Basisnet en is hierin omschreven als '52462 - z131: N216: N214 / N216 (bij Ottoland) - A15 / N216 (A27 afrit 27 Gorinchem)'. Over deze vaarweg is sprake van transport van gevaarlijke stoffen uit de klassen LF1 (1232 wagens), LF2 (1511) en GF3 (131 wagens). De

maximale effectafstand (1% overlijdenskans) bedraagt voor deze categorieën ten hoogste 90 meter. Het plangebied ligt ruim buiten deze afstand en de PR 10^{-8} . De zorgboerderij (met in pandige woning voor de exploitant) is gelegen op circa 160 meter van de N216. Gezien de lage bevolkingsdichtheid in de omgeving en de grote afstand tot de N216 zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de N216 te verwachten. Een nadere beschouwing van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Daarmee is het transport van gevaarlijke stoffen over de N216 niet relevant voor dit plan.



Afbeelding 20: Uitsnede Risicokaart deelgebied 1



Afbeelding 21: Uitsnede Risicokaart deelgebied 2

Buisleidingen

In de omgeving van deelgebied 1 zijn geen buisleidingen gelegen.

In de omgeving van deelgebied 2 is onder de A.M.A. van Langeraadweg een hogedruk aardgasleiding (NEN 3650-leiding) van Gasunie Transport Services gelegen. Deze buisleiding (W-528-01) heeft een uitwendige diameter van 12,76 inch en een maximale werkdruk van 4000 kpa.

Plaatsgebonden risico

De contour van het plaatsgebonden risico ligt op aardgasleidingen. Het plaatsgebonden risico is daarom geen belemmering voor het plan.

100% letaliteitsafstand

De zorgboerderij (met in pandige woning voor de exploitant) ligt binnen de 100% letaliteitsafstand van de gasleiding. Conform de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) dient voor buisleidingen met een werkdruk van 4000 kpa van tenminste 4 meter aan weerszijden van de buisleiding te worden aangehouden (gemeten vanuit het hart van die buisleiding). De zorgboerderij (met in pandige woning van de exploitant) is gelegen buiten de belemmeringsstrook de gasleiding.

Groepsrisico

Artikel 8 van het Bevt schrijft voor dat indien een plangebied in zijn geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute, in de toelichting bij dat plan onderscheidenlijk in de ruimtelijke onderbouwing van die vergunning tevens ingegaan dient te worden op:

- De dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan of besluit wordt vastgesteld, rekening houdend met de in dat gebied reeds aanwezige personen en de personen die in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan of de geldende bestemmingsplannen of een omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten zijn, en;
- De als gevolg van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft;
- Het groepsrisico op het tijdstip waarop het plan of de vergunning wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat plan of besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de oriëntatiewaarde;
- De maatregelen ter beperking van het groepsrisico die bij de voorbereiding van het plan of de vergunning zijn overwogen en de in dat plan of die vergunning opgenomen maatregelen, waaronder de stedenbouwkundige opzet en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, en;
- De mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Gezien de kleinschaligheid van het plan, de lage bevolkingsdichtheid blijft een factor 1000 lager dan de oriëntatiewaarde. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Artikel 7 van het Bevt schrijft voor dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval moet worden ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op dat de weg, en;
- Voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid en vluchtmogelijkheden aanwezigen en rampenbestrijding

In geval van een ramp zijn de bewoners van de zorgboerderij veilig in het pand als men de ramen en deuren sluit en de ventilatie uitzet. Tenslotte hebben de hulpdiensten voldoende ruimte om de ramp te bestrijden en de gevaarlijke stoffen op te ruimen. Gezien de lage bevolkingsdichtheid in de omgeving zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de N216 te verwachten. Een nadere beschouwing van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Daarmee is het transport van gevaarlijke stoffen via de buisleiding niet relevant voor dit plan.

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

Naast de in hoofdstuk 4.6 beschreven aardgasleiding gelegen, is aan de noordzijde van het perceel het perceel A.M.A. van Langeraadweg 10 te Giessenburg een drinkwaterleiding van Oasen N.V gelegen. In het plan is rekening gehouden met de drinkwaterleiding. De drinkwaterleiding is bekend is bij de particuliere grondeigenaar (waterleiding naar de zorgboerderij). Verder zijn er in beide deelgebieden of de directe omgeving daarvan 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 plan.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Soortenbescherming

Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

In deelgebied 1 is het plan om de schuur en het dierenverblijf te slopen en een vrijstaande woning te realiseren. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘De te slopen kleine schuur en dierenverblijfplaats heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Het verwijderen van de terreininrichting en het saneren van het kleine schuur en dierenverblijf aan de Abbekesdoel ong. te Bleskensgraaf is uitvoerbaar zoals bepaald 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 bieden 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 van vogels (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.'

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg (deelgebied 2)

In deelgebied 2 is sprake van de realisatie van een kas, een paardenbak, een paardenstal en een longeercirkel. De kas, de paardenbak, de paardenstal en de longeercirkel worden gerealiseerd op braakliggend terrein. De zorgboerderij, de vrijstaande woning en het oppervlaktewaterlichaam zijn reeds gerealiseerd. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en wordt het uitvoeren van een ecologische quickscan niet nodig geacht.

Gebiedsbescherming (stikstofdepositie)

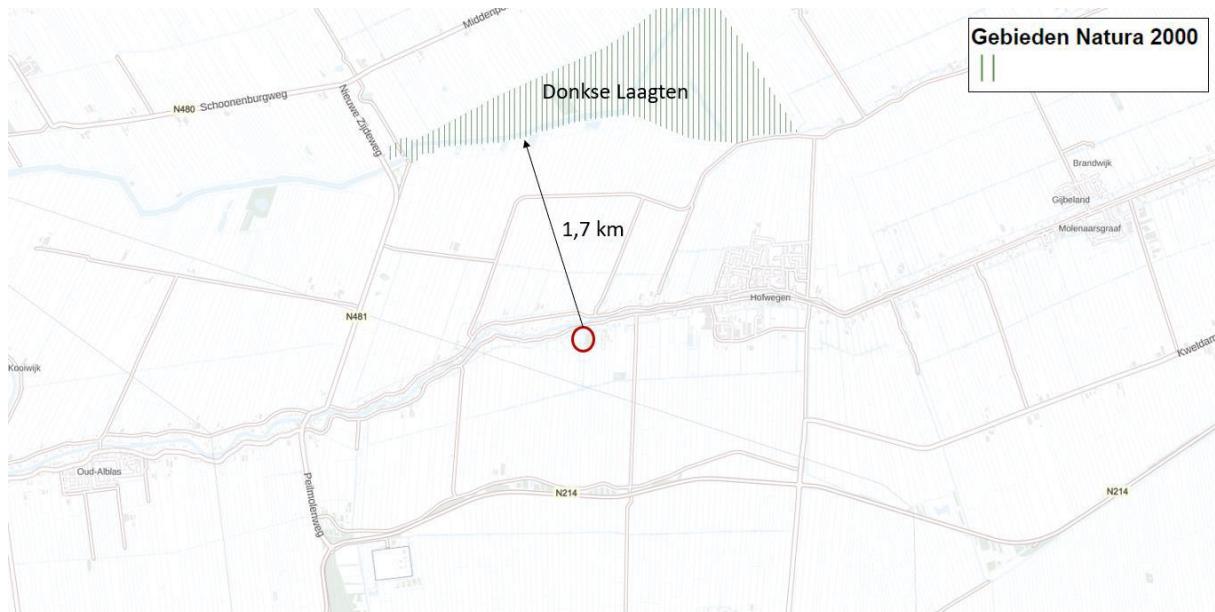
Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

Het kavel tegenover de Abbekesdoel 39 maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,7 km ligt het Natura 2000-gebied de Donkse Laagten. Het perceel ligt op een afstand van circa 1,3 km ten noordoosten van een ecologische verbinding van het Natuurnetwerk Nederland.

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Het Natura 2000-gebied de Donkse Laagten is niet gevoelig voor vermesting of verzuring door stikstofdepositie. Door de beperkte tijdelijke verkeersaanname (enkele verkeersbewegingen en machines t.b.v. bouw gedurende een korte periode), de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de ongevoeligheid van het betreffende Natura 2000-gebied voor

stikstofdepositie is het de reële verwachting dat deze stikstofdepositie lager is dan 0,00 mol/ha/jr. Derhalve kan het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening achterwege blijven. Dergelijke (niet meetbare) verschillen zijn niet conflicterend met de instandhoudingsdoelen van de omliggende Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 22: Afstand deelgebied 1 t.o.v. Natura2000-gebieden



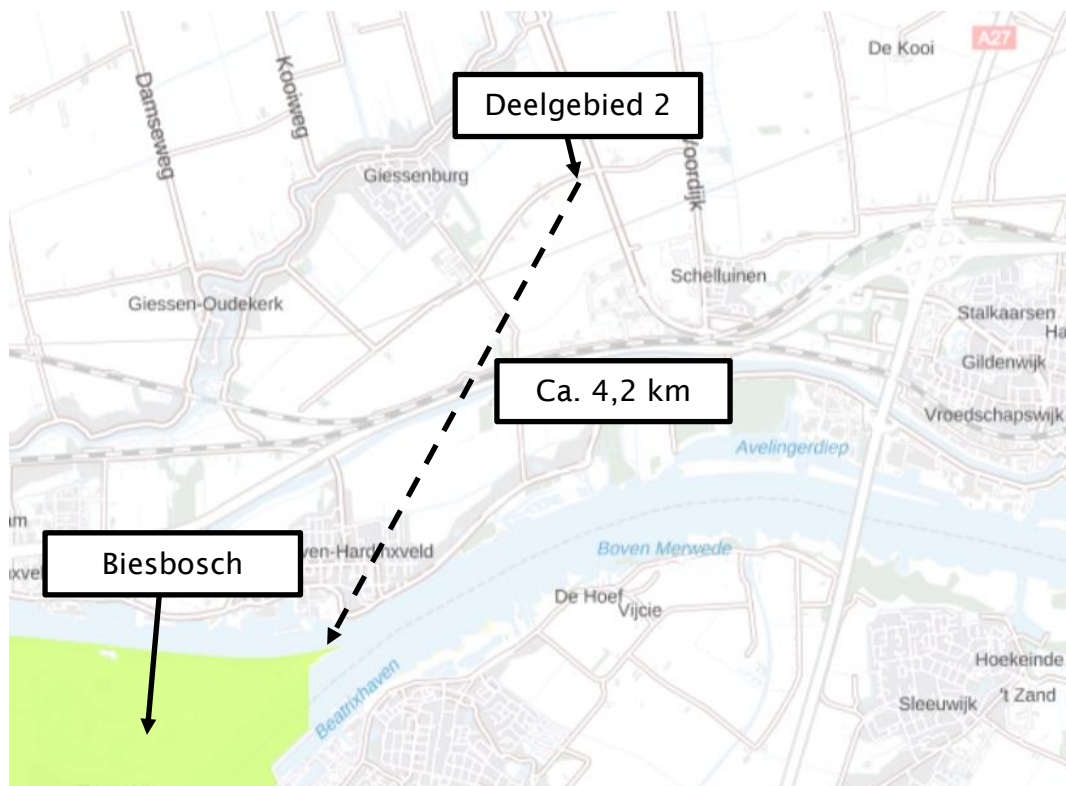
Afbeelding 23: Afstand deelgebied 1 t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg (deelgebied 2)

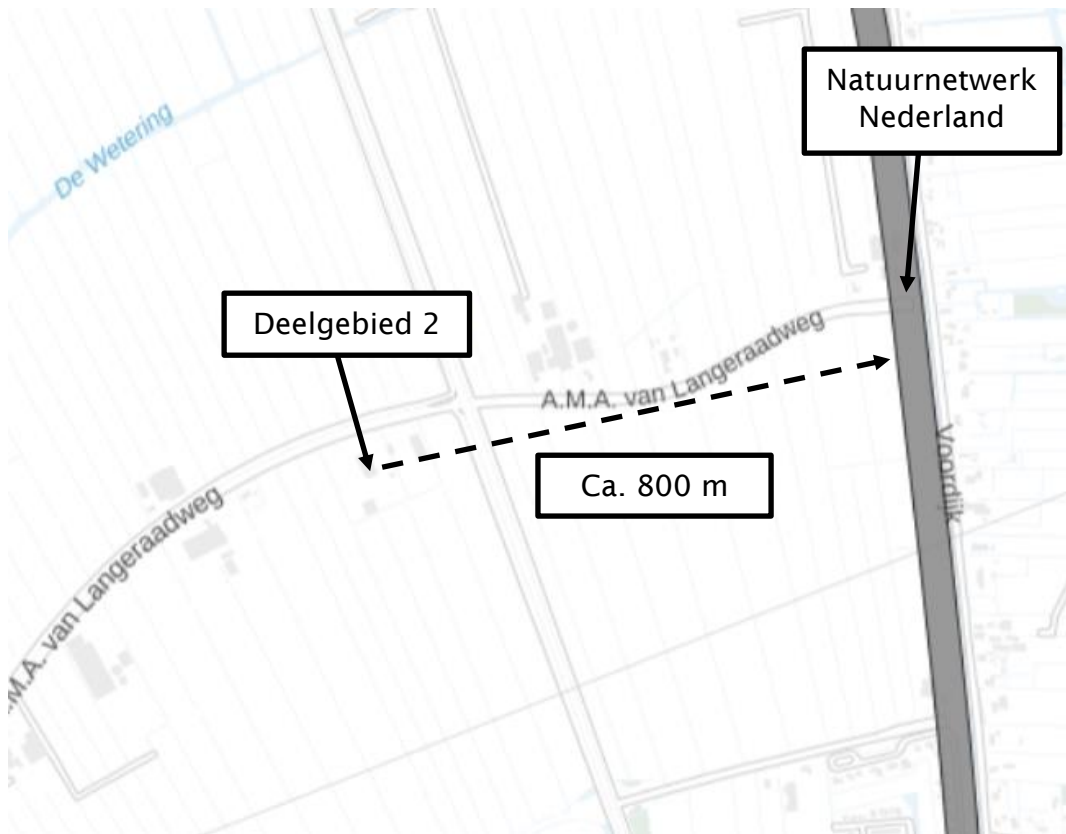
Deelgebied 2 maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 4,2 km ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'de Biesbosch'. Deelgebied 2 ligt op een afstand van circa 800 m ten westen van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op Kwetsbare en gevoelige habitattypen. In deelgebied 2 is sprake van de realisatie van een kas, een paardenbak, een paardenstal en een langeercirkel. Het oppervlaktewaterlichaam is reeds gegraven. Gedurende het realiseren van de paardenstal etc. kan er een beperkte en tijdelijke toename in stikstofemissie verwacht worden ten gevolge van het gebruik van mobiele werktuigen (het 'projecteffect'). Gezien het beperkte projecteffect, de beperkte verkeerstoename en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden (4,2 km) worden geen negatieve gevolgen voor relevante Natura 2000-gebieden verwacht. Derhalve kan het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening achterwege blijven.



Afbeelding 24: Afstand deelgebied 2 t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 25: Afstand deelgebied 2 t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde woongebruik op het perceel tegenover de Abbekesdoel 39 te Bleskensgraaf is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. De resultaten uit het onderzoek luiden:

Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige gebruik (wonen) in deelgebied 1 in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *‘De zintuiglijk schone bovengrond bevat licht verhoogde gehalten aan kobalt, kwik, lood, koper, zink en nikkel. Dergelijke lichte verhogingen zijn gangbaar te noemen in oude lintbebouwingszones in Bleskensgraaf en in het algemeen. Deze verhogingen zijn niet bezwaarlijk voor de bestemming wonen;*
- *De kleiige veen uit de ondergrond bevat alleen een minimaal verhoogd gehalte aan molybdeen;*
- *In de bovengrond is een PFOA-gehalte bepaald van 18 µg/kgds en in de venige ondergrond is dit 6,1 µg/kgds. Deze verhogingen vormen geen belemmering voor de bestemming wonen;*
- *In het grondwater is alleen barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen. Dit is een gangbare, niet relevante verhoging.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemming wonen. Gezien de problematiek met PFOA wordt aanbevolen om te werken met een gesloten grondbalans, ofwel om geen grond naar elders af te voeren. In dit geval zal dit geen probleem zijn aangezien op onderhavig perceel juist grond van elders opgebracht dient te worden gezien de zeer lage ligging ten opzichte van het grondwaterpeil en het peil van omliggende watergangen.’

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg (deelgebied 2)

Op de locatie A.M.A. van Langeraadweg 10/14 wordt ten behoeve van de zorgboerderij een kas, een paardenbak, een paardenstal en een langeercirkel gerealiseerd. De gronden hebben reeds de bestemming 'Maatschappelijk'. Er hebben op deze locatie na de bestemmingsplanwijziging voor de zorgboerderij geen activiteiten plaatsgevonden, die aanleiding geven om een bodemverontreiniging te verwachten, en/of calamiteiten voorgedaan met een bodembedreigend karakter. Op basis hiervan kan gesteld dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik en wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het plan ondervindt wat de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

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

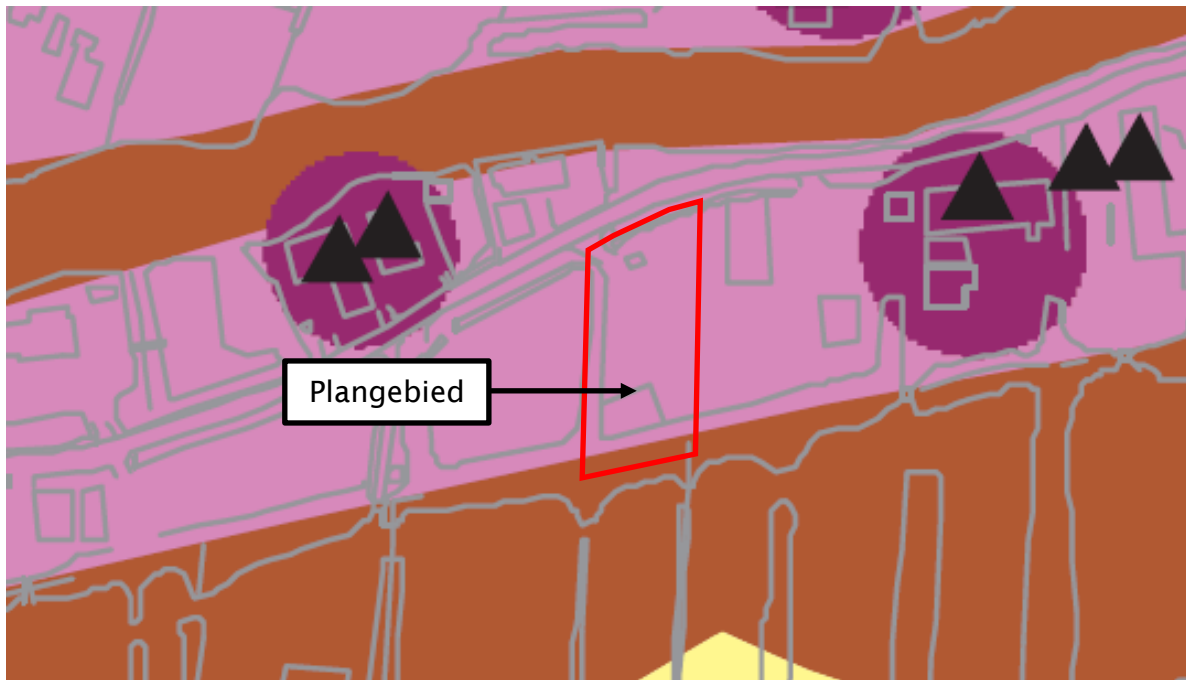
Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt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

Onderzoek

Kavel tegenover Abbekesdoel 39 (deelgebied 1)

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente is te zien dat deelgebied 1 is gelegen op gronden met een:

- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 26: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart deelgebied 1

Door ADC ArcheoProjecten is in deelgebied 1 een bureauonderzoek. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘ADC ArcheoProjecten adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen. Mochten er tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt hiervoor een meldplicht conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.’

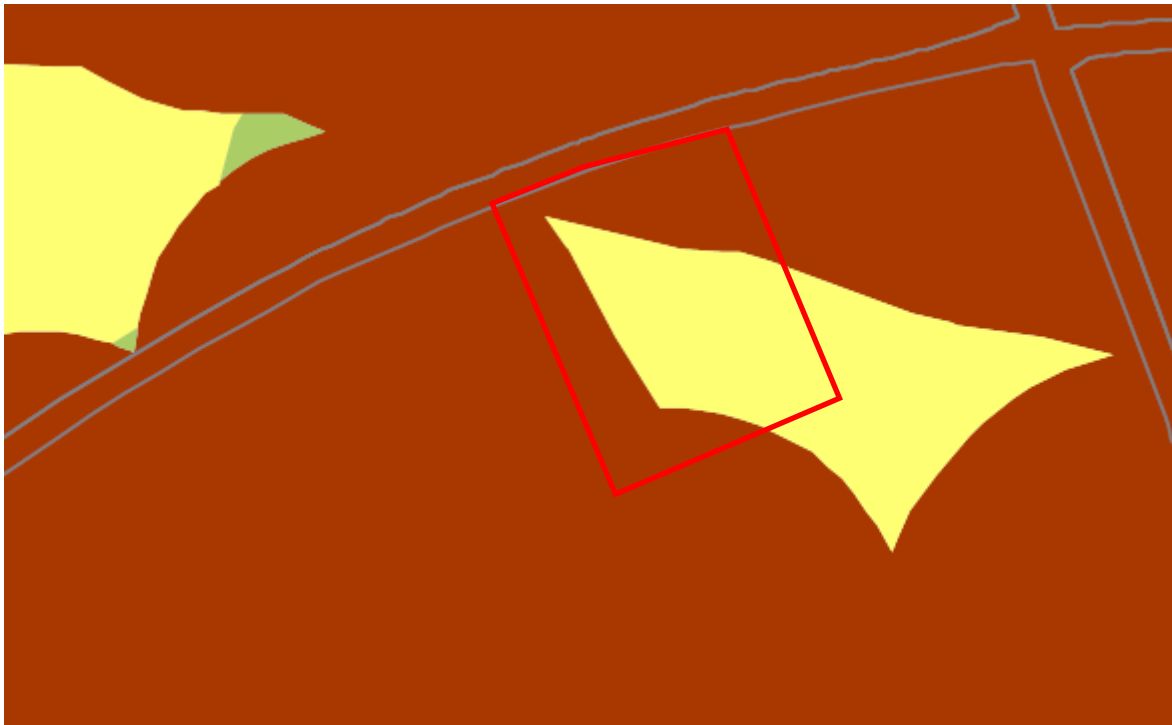
Het archeologisch rapport is beoordeeld en akkoord bevonden door Hamaland Advies. Hamaland Advies onderschrijft het selectieadvies van ADC ArcheoProjecten om in het plangebied geen vervolgonderzoek uit te voeren. De lage verwachting op vindplaatsen uit de periode Neolithicum – Vroege Middeleeuwen en Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd is voldoende onderbouwd.

Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ overgenomen in dit bestemmingsplan.

A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg (deelgebied 2)

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente is verder te zien dat deelgebied 2 is gelegen op gronden met een:

- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Lage verwachting (geel). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 27: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart

In deelgebied 2 is sprake van de realisatie van een kas, een paardenbak, een paardenstal en een langeercirkel. Hierbij is geen sprake van een bodemingreep dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld. De zorgboerderij, de vrijstaande woning en het oppervlaktewaterlichaam zijn reeds gerealiseerd. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ter bescherming van de archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 4 en 8' overgenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemers van dit plan zijn bewust van deze gemeentelijke ambitie. De nieuwe woning op het kavel tegenover Abbekesdoel 39 wordt gasloos opgeleverd en geïsoleerd conform de huidige duurzaamheidseisen (bouwbesluit). Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en maatregelen in het kader van energiebesparing. In het kader van de klimaatverandering (voorkomen hittestress), biodiversiteit, wateropvang is een groene inrichting sprake van een betere situatie dan in geval er veel terreinverharding wordt gerealiseerd. Beide locaties worden groen ingericht.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, tegenover Abbekesdoel 39 / Giessenburg, A.M.A. van Langeraadweg 10/14’ bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld met 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, tegenover Abbekesdoel 39 / Giessenburg, A.M.A. van Langeraadweg 10/14’ 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 bestemmingsplan “Bleskensgraaf, tegenover Abbekesdoel 39 / Giessenburg, A.M.A. van Langeraadweg 10/14’ is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’ (vastgesteld op 20 februari 2018) en ‘Buitengebied Giessenlanden’ (vastgesteld op 11 maart 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

Om verrommeling van het landschap te voorkomen wordt het westelijke deel van deelgebied 2 bestemd als ‘Agrarisch’. Ter plaatse is het niet toegestaan om gebouwen te realiseren.

Tuin

De gronden ten zuiden van de vrijstaande woning in deelgebied 2 wordt bestemd als ‘Tuin’. Op deze gronden zijn de bouw mogelijkheden beperkt. De langeercirkel achter de woning is middels een specifieke functieaanduiding vastgelegd.

Maatschappelijk

De gronden rondom en ter plaatse van de zorgboerderij behouden de bestemming ‘Maatschappelijk’. Op het bouwvlak van de zorgboerderij zijn de functieaanduidingen ‘bedrijfswoning’ en ‘zorgboerderij’ opgenomen. De kas ten behoeve van de zorgboerderij is tevens met een specifieke functieaanduiding aangegeven. Binnen het bestemmingsvlak zijn dierenverblijven (o.a. kippenhokken) toegestaan.

Wonen

Deelgebied 1 behoudt de bestemming 'Wonen'. Op het woonbestemmingsvlak wordt een bouwvlak gelegd waarbinnen de vrijstaande woning dient te worden gerealiseerd.

Wonen – 1

De gronden rondom de vrijstaande woning en de paardenstal in deelgebied 2 worden bestemd als 'Wonen – 1'. Op het woonbestemmingsvlak is één bouwvlak opgenomen waarbinnen één woning toegestaan. De paardenstal welke ook gebruikt zal worden ten behoeve van de zorgboerderij) is specifiek vastgelegd middels een specifieke bouwaanduiding.

Waarde – Archeologie 2 (deelgebied 1)

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Waarde – Archeologie – 4 en – 8 (deelgebied 2)

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

5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Functieaanduiding 'kas';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – langeercirkel';
- Functieaanduiding 'zorgboerderij';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
- Bouwvlak (ter plaatse van de bestemmingen 'Wonen', Wonen -1' en 'Maatschappelijk');
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 4' (A.M.A. van Langeraadweg 10/14 Giessenburg).