



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke onderbouwing

‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 70’



Ruimtelijke onderbouwing

‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 70’

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967 GB Langerak

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPabbekesdoel70BKG-VG01

Datum

28-05-2024

Planstatus

Vastgesteld

Versie

1.0



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Kader.....	6
1.4	Maatschappelijk resultaat	7
1.5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
1.6	Economische uitvoerbaarheid	8
1.7	Communicatie	9
1.8	Realisatie	9
1.9	Leeswijzer.....	9
2	Planbeschrijving.....	10
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.2	Nieuwe situatie	12
3	Verantwoording beleidskader.....	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid.....	16
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	24
3.5	Conclusie.....	26
4	Verantwoording sectorale aspecten	27
4.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	27
4.2	Watertoets	28
4.3	Geluid.....	33
4.4	Luchtkwaliteit	35
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	36
4.6	Externe veiligheid	38
4.7	Kabels en leidingen.....	40
4.8	Ecologie.....	41
4.9	Stikstofdepositie	43
4.10	Bodem	44
4.11	Archeologie	46
4.12	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	48
5.	Juridische planbeschrijving.....	50
5.1	Inleiding	50
5.2	Systematiek van de regels.....	50

5.3	Bestemmingen.....	50
5.4	Aanduidingen.....	50

#	Bijlage	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Situatietekening	Newton architects & engineers	-	28-06-2023
2	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1914	30-05-2023
3	Notitie Externe Veiligheid	DGMR	M.2023.1476.00.NO01	23-11-2023
4	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	2023-0533	15-11-2023
4	Verkennd bodemonderzoek	Adcim B.V.	20220430-D-VO-1.0	18-07-2023
5	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	6142	16-10-2023
6	Nota van Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	04-2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Abbekesdoel 70 te Bleskensgraaf is een bedrijfsperceel gelegen, waarop momenteel een transportbedrijf is gevestigd (zie afbeelding 1). Op het perceel zijn een bedrijfswoning, bedrijfsloods en een verhard bedrijventerrein met vrachtwagenparkeerplaats gelegen. Door het op leeftijd raken van de eigenaar én omdat de zoons de bedrijfsactiviteiten ter plaatse niet voortzetten heeft een verkenning plaatsgevonden naar de toekomstige mogelijkheden van de locatie. Het karakter van de locatie, het gemeentelijk beleid om bedrijfspercelen in het cultuurhistorisch lint waar mogelijk te verwijderen (daarmee het woon- en leefklimaat te verbeteren) en de wens om een toekomstbestendige woonsituatie te creëren voor de familie zijn als factoren beoordeeld. Vervolgens is het plan ontstaan om het bedrijf te saneren en woningen te realiseren

Het plan is om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Hierbij de bestaande bedrijfswoning juridisch-planologisch te wijzigen naar een burgerwoning en de bedrijfsloods en overtollige verharding te saneren. Ter hoogte van de te slopen bedrijfsloods een twee-onder-een-kap volume te realiseren. Middels dit plan kan de woonfunctie in het gebied gecontinueerd worden. De locatie kan zo in geheel in de familie blijven en tevens kan de nodige toekomstige mantelzorg gemakkelijker worden verleend.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied (indicatief)

Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen, waaronder 'paraplubestemmingsplan Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018) en de vastgestelde moederplannen hiervoor (zie paragraaf 1.3). Het perceel heeft een bedrijfsbestemming met de aanduiding voor een transportbedrijf. De wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van een twee-onder-een-kap volume is daarmee niet toegestaan. Daarom is een principeverzoek ingediend en heeft vooroverleg plaatsgevonden met de gemeente Molenlanden. Op

18 april 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen het plan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Bleskensgraaf (zie afbeelding 1). Het perceel grenst aan de noordzijde aan de Abbekesdoel met daarachter de Graafstroom. Aan de oostzijde is de Vlietweg gelegen waarover via de Elzenweg de provinciale wegen zijn te bereiken. De zuidzijde grenst aan de wetering met daarachter het open polderlandschap. Aan de westzijde zijn moestuinen gelegen. Het plangebied is kadastraal bekend als Bleskensgraaf, sectie E, perceel 739.

1.3 Kader

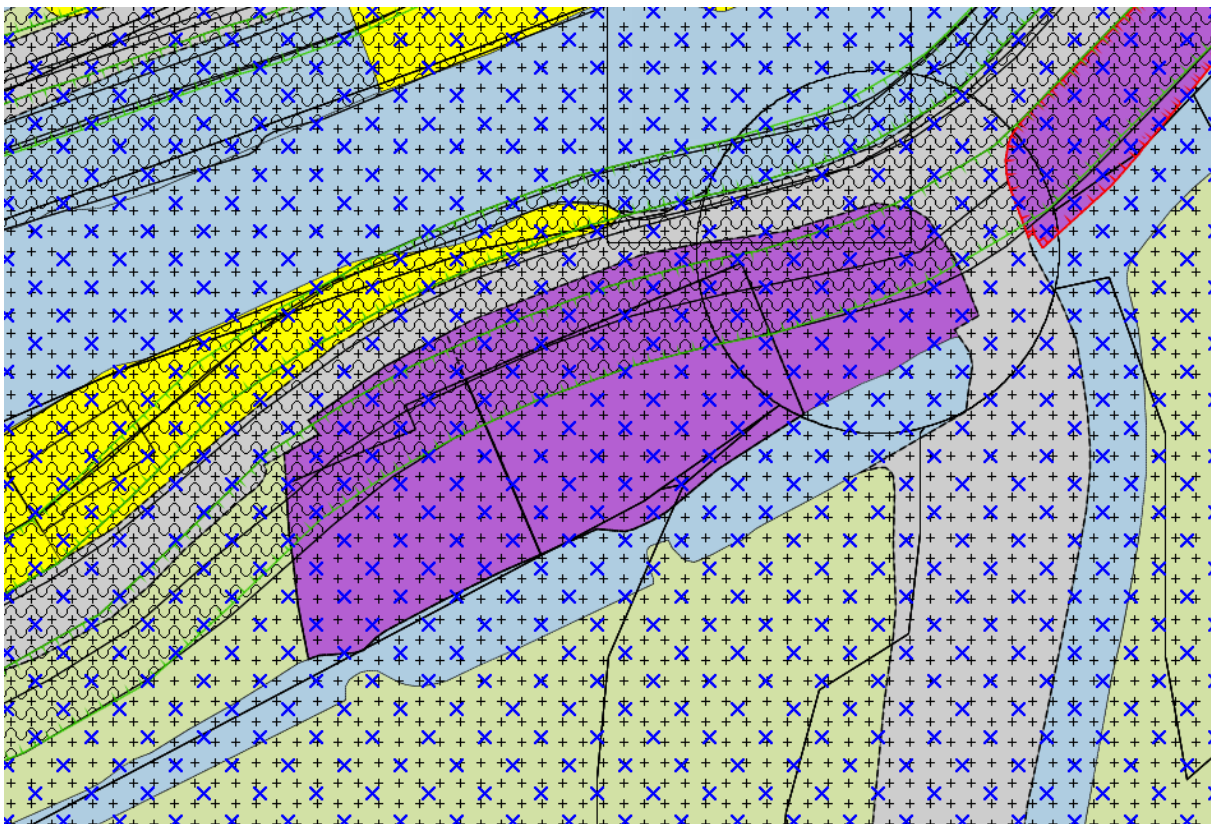
Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010) (zie afbeelding 2). Het plangebied heeft de enkel- bestemming:

- Bedrijf;

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering;



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;

- Functieaanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf’;
- Maatvoering ‘maximum goothoogte: 4m’;
- Maatvoering ‘maximum goothoogte: 5m’;
- Gebiedsaanduiding ‘wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied’;
- Gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint’.

Bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom 3e herziening’

Op 15 september 2015 is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom 3^e herziening’ vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ is gewijzigd in de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 1, 2, 4, 5 & 7’ en dat de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ is gewijzigd (zie afbeelding 2).

Bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’

Op 20 februari 2018 is de ‘parapluherziening 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 het plangebied betekent dit een toevoeging van de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk’ en de wijziging van de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ (zie afbeelding 2).

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020” zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020”. In paragraaf 2.2.2 ‘Parkeren’ is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’ vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in (bedrijf)woningen. De regeling blijft van toepassing op het plangebied.

1.4 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden aan de Abbekesdoel 70 te

Bleskensgraaf. De bedrijfswoning wordt juridisch-planologisch gewijzigd in een burgerwoning en het wordt mogelijk gemaakt om daarnaast een twee-onder-een-kapper te realiseren.

1.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure zijn de burens van het plangebied geïnformeerd over het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening en een goede relatie met de burens.

De burens aan de Abbekesdoel 69, 71, 73, 76 en Heulenslag 53 zijn geïnformeerd over het feit dat het transportbedrijf stopt en dat er twee nieuwe woningen worden gerealiseerd voor de kinderen binnen de familie. Al deze burens hebben hetgeen positief ontvangen en geen opmerkingen kenbaar gemaakt die hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Er is positief ontvangen dat er twee jonge gezinnen (terug) komen wonen die geboren en getogen zijn in Bleskensgraaf, wat goed is voor de leefbaarheid van de buurt, én dat er meer groen ontstaat op de plek die nu grotendeels verhard is vanwege van het transportbedrijf.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners van de gemeente Molenlanden. Het Waterschap en de Provincie hebben positief geadviseerd. Enkele (kleine) opmerkingen van beide partijen zijn verwerkt en vragen zijn beantwoord.

Zienswijzen

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

Er is door één partij een zienswijze ingediend. Deze zienswijze en de beantwoording er van is verwerkt in de Nota van Zienswijzen in de bijlage van deze toelichting. Daarnaast hebben de initiatiefnemers van het plan en de indiener van de zienswijze op 3 april 2024 een gesprek met elkaar gehad. In dit gesprek is het plan nader toegelicht vanuit de initiatiefnemers, heeft de indiener van de zienswijze zijn/haar standpunt nader toegelicht en heeft men verder bijgepraat over het plan en de situatie.

1.6 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 initiatiefnemer gesloten, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de

initiatiefnemer komt. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.7 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure.

1.8 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, is het vastgestelde bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunningen voor de te realiseren woonfunctie kunnen dan worden aangevraagd.

1.9 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 1: Inleiding;
- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Het dorp Bleskensgraaf is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Vanuit dit buurtschap is het dorp Bleskensgraaf ontstaan. Mede door de verbetering van de wegen en de toename van transport over de weg (voorheen over water) is het dorp Bleskensgraaf in de loop der tijd gegroeid. De groei vond met name plaats in de dorpskern. In de Tweede Wereldoorlog is de dorpskern van Bleskensgraaf nagenoeg volledig verwoest als gevolg van een bombardement. Thans is nog slechts een beperkt deel van het oorspronkelijke buurtschap zichtbaar. Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp wederopgebouwd. De laatste fase van de wederopbouw werd afgerond met de opening van het gemeentehuis op 12 mei 1955. In de jaren daarna heeft Bleskensgraaf, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp.

Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Abbekesdoel ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het perceel Abbekesdoel 70 te Bleskensgraaf is in de huidige situatie een bedrijfswoning, bedrijfsloods en een verhard bedrijventerrein met (vrachtwagen) parkeerterrein gelegen. Momenteel is er een transportbedrijf gevestigd en actief. Zie onderstaande afbeeldingen voor een impressie van de bestaande situatie.



Afbeelding 3: Aanzicht vanaf de Vlietweg



Afbeelding 4: Aanzicht vanaf het Abbekesdoel (noordoostkant)



Afbeelding 5: Aanzicht vanaf het Abbekesdoel (noordwestkant)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt de juridisch-planologische situatie ter plaatse van de Abbekesdoel 70 te Bleskensgraaf gewijzigd. De bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming (en deels agrarisch met waarden). Hiermee wordt de bestaande bedrijfswoning juridisch-planologisch gewijzigd in een burgerwoning en wordt het mogelijk om ter hoogte van de bestaande loods een twee-onder-een-kapper te realiseren met gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde



Afbeelding 6: Nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)

2.2.2 Parkeren

Ontsluiting

In de bestaande situatie wordt de Abbekesdoel 70 te Bleskensgraaf ontsloten middels twee inritten op de Abbekesdoel en een brede inrit op de Vlietweg voor het vrachtverkeer. In de nieuwe situatie krijgt elke woning een eigen inrit op de Abbekesdoel en wordt daarnaast een inrit gerealiseerd voor de weide aan de oostkant van het plangebied (zie bovenstaande afbeelding). Op de Vlietweg zal dus geen ontsluiting meer aanwezig zijn. De bestaande inrit bij de bestaande woning wordt verbreed.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in 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'. In de nieuwe situatie is er sprake van een reeds bestaande vrijstaande woning, hiervoor geldt een parkeernorm van 2,4 per woning. Daarnaast wordt er een twee-onder-een-kapper gerealiseerd, hiervoor geldt een parkeernorm van 2,2 per woning. In totaal is er daarmee behoefte aan 7 parkeerplaatsen voor de drie woningen. Op eigen terrein wordt er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd om te voldoen aan deze behoefte, zie afbeelding 6.

3 Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmings-

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Het Bro biedt geen verdere definitie van het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’. Inmiddels is door jurisprudentie wel een verder beoordelingskader van dit begrip ontstaan: *De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).*

Het onderhavige plan voorziet per saldo in de toevoeging van twee extra wooneenheden. Vanuit jurisprudentie is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland gepubliceerd. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

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

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

Stedelijke ontwikkelingen

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

Het plan voorziet in de sanering van een bedrijfslocatie en de realisatie van een twee-onder-een-kapper naast een bestaande (bedrijfs)woning. Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, maar binnen het cultuurhistorische lint langs de Abbekesdoel en Graafstroom. Hiermee binnen de bestaande bebouwde ruimte. Het plan voorziet in een compact en duurzaam ruimtegebruik, door een voormalige bedrijfslocatie te herontwikkelen. Er is middels het plan sprake van

inbreiding in het lint. Het plan sluit daarmee aan op het provinciaal beleid en het streven van de provincie om de bebouwde ruimte beter te benutten.

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Kwaliteitskaart

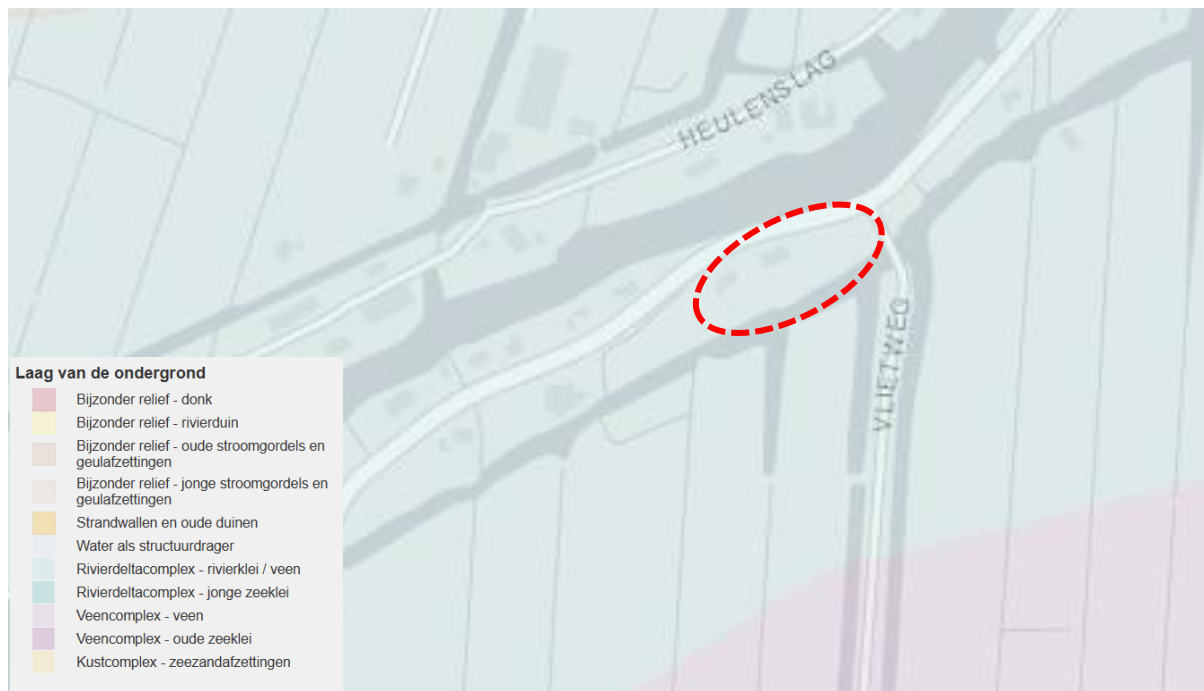
De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk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

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in de gebieden 'rivierklei en veen' (zie afbeelding 7). De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie het volgende richtpunt vastgesteld:

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Het plan voorziet in de sanering van een bedrijfslocatie en de realisatie van een twee-onder-een-kapper naast een bestaande (bedrijfs)woning, én doet daarmee geen afbreuk aan de herkenbaarheid van het verschil tussen komgronden en oeverwallen.



Afbeelding 7: Uitsnede kwaliteitskaart – Laag van de ondergrond

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen in de gebieden 'veen(weide)landschap' en 'linten' (zie afbeelding 8). De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

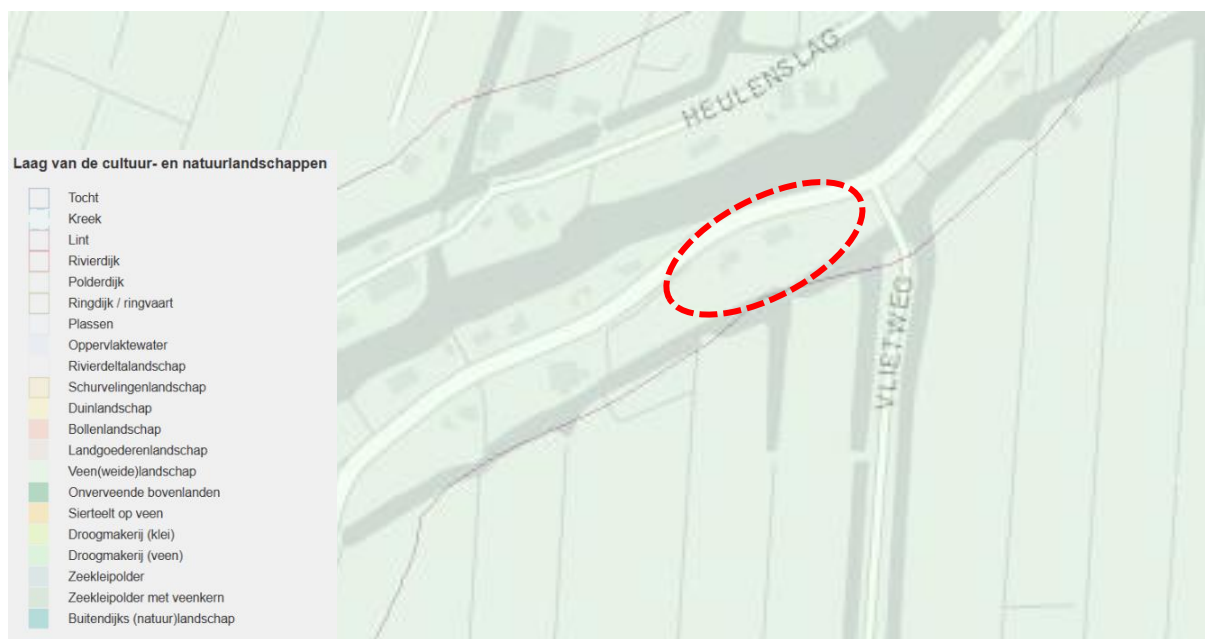
- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken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

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied

zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven. Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden. In dit geval is er sprake van een polderlint. Hierbij ligt de bebouwing op één niveau met de omgeving. Voor ontwikkelingen in het lint heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het plan voorziet in de sanering van een bedrijfslocatie en de realisatie van een twee-onder-een-kapper naast een bestaande (bedrijfs)woning. Het plan doet geen afbreuk aan het veen(weide)landschap en polderlint, maar versterkt deze juist door de zachtere overgang met het landschap, het accentueren van en inbreiden in het lint.



Afbeelding 8: Uitsnede kwaliteitskaart – Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Laag van de beleving

De laag van beleving gaat over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is in combinatie met het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Het betreft bijzondere plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis. Het plangebied is niet gelegen in één van deze gebieden en zal daarom geen negatieve invloed uitoefenen.

Conclusie Kwaliteitskaart

Het plan sluit aan bij de relevante richtpunten uit de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsverordening gepubliceerd. 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.

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

- Een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;

- Hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Op basis van de hiervoor beschreven opzet voor ruimtelijke kwaliteit kan het plan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Het plan voorziet in de sanering van een bedrijfslocatie en de realisatie van een twee-onder-een-kapper naast een bestaande (bedrijfs)woning. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die aansluit bij de bestaande gebiedsidentiteit en structuur van het cultuurhistorische lint van de Abbekesdoel en het dorp Bleskensgraaf. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van de omgeving. Tevens wordt er voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

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 geen stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 3.1.3).

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.

Het plan voorziet in de sanering van een bedrijfslocatie en de realisatie van een twee-onder-een-kapper naast een bestaande (bedrijfs)woning. Hiermee wordt een bedrijf gefaciliteerd om de activiteiten te beëindigen en een geschikte nieuwe functie te vinden. Daarnaast wordt een toekomstbestendige woonsituatie gecreëerd op de locatie. Tevens wordt eventuele mantelzorg gefaciliteerd. Gezien de sanering van de bedrijfslocatie en de minimale nieuwbouw blijft het open, rustige en authentieke karakter van de regio behouden. Er wordt op deze wijze duurzaam gebruik gemaakt van een voormalige bedrijfslocatie.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied een dynamische stedelijke zone. 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.

Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

De huidige afspraak is een netto toevoeging van maximaal 3.364 woningen netto in totaal voor de regio voor de periode 2015-2025. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 0,7% huishoudensgroei per jaar.

Bleskensgraaf is aangeduid als een voorzieningendorp. Bleskensgraaf heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Het plan voorziet in de sanering van een bedrijfslocatie en de realisatie van een twee-onder-een-kapper naast een bestaande (bedrijfs)woning. Daarnaast wordt een bestaande bedrijfswoning toekomstbestendig gemaakt door deze te wijzigen in een burgerwoning. Middels

twee nieuwe woningen wordt voorzien in de concrete behoefte van de familie die graag bij elkaar willen blijven wonen en/of terugkomen. De woningen komen niet vrij op de markt, maar zijn ten behoeve van de initiatiefnemers zelf. De woningen wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouw-monitor Alblasserwaard Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de Toekomstvisie Molenlanden 2030 vastgesteld. Op zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn. De zes beelden gaan in op de volgende aspecten:

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

Het plan voorziet in de sanering van een bedrijfslocatie en de realisatie van een twee-onder-een-kapper naast een bestaande (bedrijfs)woning en heeft het meest betrekking op de onderwerpen 'Inclusieve samenleving' en 'Leefomgeving'. Het plan draagt bij aan het streven van de gemeente om voldoende woningen te realiseren en om mensen zo lang als mogelijk thuis te laten wonen. Er wordt gestreefd naar een samenleving waarin de mens centraal. Waar de mogelijkheden, talenten en regie van de inwoners centraal staat en waar hulp is uit de directe omgeving wanneer zelfredzaamheid tekortschiet. Er kan worden gesteld dat met het juridisch-planologisch uitsluiten van de mogelijkheid tot vestiging van een volwaardig bedrijf (en de daarmee samenhangende hinder) de kwaliteit van de leefomgeving en het woonklimaat wordt verbeterd.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnelt de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.

- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Daarnaast geldt voor Bleskensgraaf het volgende: Een gevarieerd programma is gewenst, met meer nadruk op grondgebonden koopwoningen. Dat zijn in eerste instantie betaalbare rij- en hoekwoningen (< €250.000) voor starters, maar ook ruimere woningen in het middel(dure) segment (€250-450.000) gericht op gezinnen. Voor het toenemend aantal ouderen is er behoefte aan een levensloopgeschikte woning. De totale behoefte voor de periode 2020 t/m 2029 ligt op 100 woningen. Het plan voorziet in de sanering van een bedrijfslocatie en de realisatie van een twee-onder-een-kapper naast een bestaande (bedrijfs)woning. Hiermee voorziet het plan in zowel een kwalitatieve als kwantitatieve toevoeging van twee wooneenheden. Het draagt bij aan het bevorderen van doorstroming in de (lokale) woningmarkt en is in overeenstemming met de woonvisie.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In 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

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r. beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er wordt daarmee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

4.2 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van waterkeringen en de beheerder van zuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

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 water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Watergangen

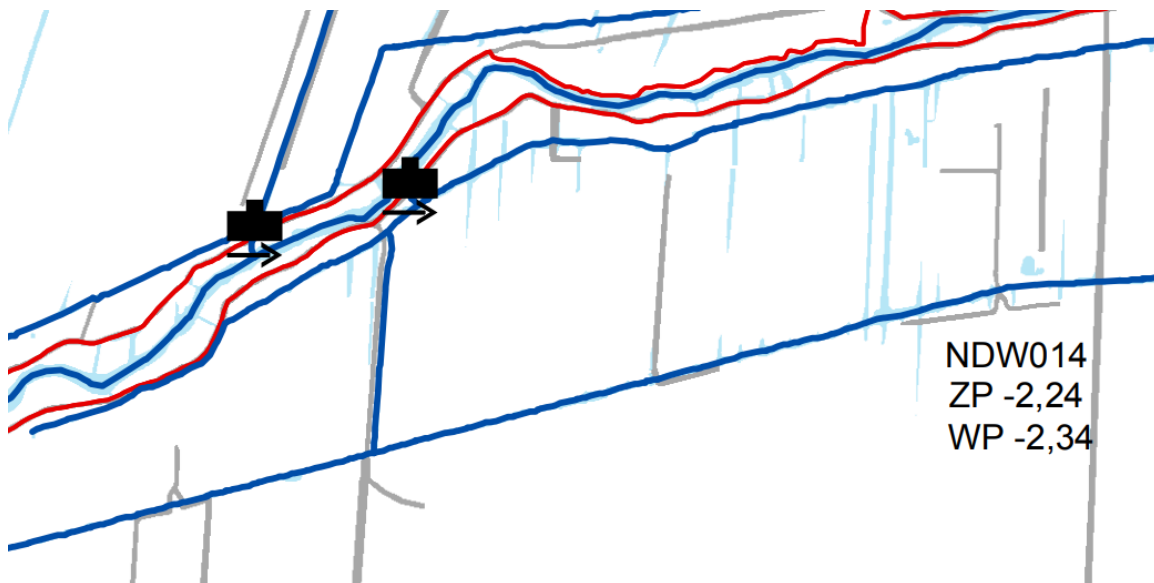
In en grenzend aan het plangebied is een A-watergang (W101679) gelegen, zie onderstaande afbeelding. Aan en binnen de beschermingszone van deze watergang vinden geen werkzaamheden plaats.



Afbeelding 9: Uitsnede Legger wateren

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW014. Het gebied heeft een zomerpeil van -2,24 m NAP en een winterpeil van -2,34 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwater- overlast te voorkomen.



Afbeelding 10: Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dient 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.

Verhardingsbalans

Op onderstaande afbeeldingen is de verharding van de locatie in de bestaande en nieuwe situatie globaal afgebeeld en opgemeten. De bestaande verharding is globaal opgemeten vanaf de luchtfoto en betreft ca. 2.250 m². De verharding in de nieuwe situatie is globaal ingeschat middels de impressie van de nieuwe situatie en betreft ca. 1.315 m². De bebouwing en verharding rondom de bestaande woning blijft ongewijzigd, namelijk ca. 275 m². Voor de verharding bij de nieuwe twee-onder-een-kapwoningen wordt uitgegaan van worst-case middels de stelregel 80% verharding van de kavels, hetgeen neer komt op ca. 1.040 m² (80% van ca. 1.300 m²). Hiermee is er sprake van een afname aan verharding van 935 m² en is er geen watercompensatie noodzakelijk.

De afdeling vergunningen van het Waterschap zal ten tijde van de omgevingsvergunning bepalen of er watercompensatie noodzakelijk is en/of indien mogelijk de particuliere vrijstelling kan worden gebruikt.



Afbeelding 11: Verharding bestaande situatie (vanaf luchtfoto opgemeten)



Afbeelding 12: Verharding nieuwe situatie ca. 1.315 m² (inschatting middels situatietekening)

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

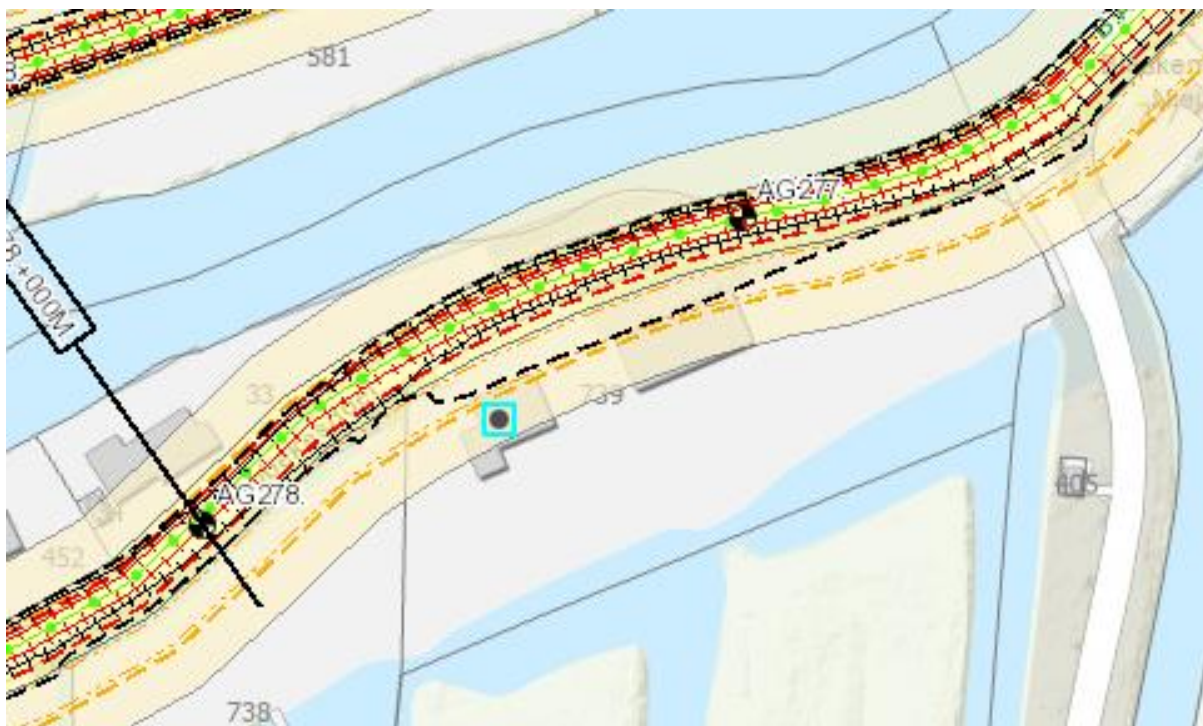
Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Hemelwater wordt in de bestaande situatie afgevoerd naar het oppervlaktewater, dit blijft in de nieuwe situatie tevens het geval. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel waar ook de bestaande woning op is aangesloten. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het plangebied is gelegen nabij een regionale waterkering (zie onderstaande afbeelding). Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.



Afbeelding 13: Uitsnede legger waterkeringen

De bouw- en sloopwerkzaamheden vallen deels binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor de bouw-, graaf- en overige werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De woningen dienen buiten het profiel van vrije ruimte (PVVR) te worden gerealiseerd. Dit dient in het kader van de watervergunning nader te worden uitgewerkt.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen en ter plaatse van de beschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'. Deze dubbelbestemming en beschermingszone beschermen de waterkering voor de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming.

Wegbeheer

In de bestaande situatie wordt de Abbekesdoel 70 te Bleskensgraaf ontsloten middels twee inritten op de Abbekesdoel en een brede inrit op de Vlietweg voor het vrachtverkeer. In de nieuwe situatie krijgt elke woning een eigen inrit op de Abbekesdoel en wordt daarnaast een inrit gerealiseerd voor de weide aan de oostkant van het plangebied. Op de Vlietweg zal dus geen ontsluiting meer aanwezig zijn. De bestaande inrit bij de bestaande woning wordt verbreed.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft naar verwachting geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Wel dient voor het plan een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland voor de bouw- en sloopwerkzaamheden, én de aanpassingen van de oprit.

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.

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

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van autowegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein. Deze geluidsbronnen zijn derhalve verder buiten beschouwing gelaten.

Het plan voorziet in de sanering van een bedrijfslocatie en de realisatie van een twee-onder-een-kapper naast een bestaande (bedrijfs)woning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs en is toegevoegd in de bijlage. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *'De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Abbekesdoel ten hoogste 52 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;*

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Heulenslag ten hoogste 35 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt.*
- *De woningen ter plaatse van de zuidoostgevel over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte beschikken, waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.'*

Er dient daardoor een hogere waarde besluit te worden genomen door het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Er dient wel een hogere waarde te worden vastgesteld door het college van burgemeesters en wethouders.

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 stikstofdioxiden, 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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit 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. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Uit het oogpunt van de luchtkwaliteitseisen 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

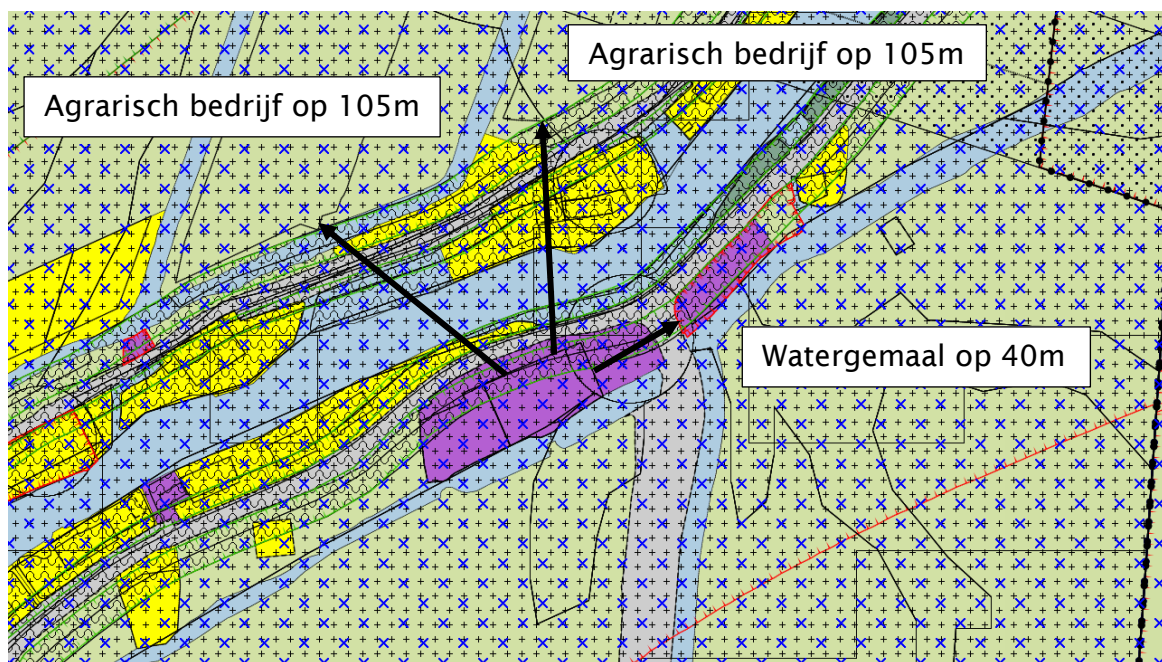
Het plan voorziet in de sanering van een bedrijfslocatie en de realisatie van een twee-onder-een-kapper naast een bestaande (bedrijfs)woning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient getoetst te worden of dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en/of dat omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In de omgeving van het plangebied is sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, gezien er sprake is van een bebouwingslint in het buitengebied waarbij er een afwisseling is van burgerwoningen en (agrarische) bedrijven. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

Naast de VNG heeft de gemeente Molenlanden de ‘Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020’ vastgesteld. Middels deze verordening kunnen de minimale afstanden van een veehouderij tot een geurgevoelig object (een woning) worden gereduceerd naar 25 meter buiten de bebouwde kom.

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gelegen (zie onderstaande afbeelding). Conform de 'Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020' geldt voor een agrarisch bedrijf een richtafstand van 25 meter buiten de bebouwde kom. De woningen liggen op ca. 105 meter afstand van beide agrarische bedrijven waardoor hier ruimschoots aan wordt voldaan. Daarnaast is er in de directe omgeving van het plangebied een watergemaal gelegen. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. De woningen liggen op ca. 40 meter afstand. Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Gezien het verwijderen van de bedrijfsbestemming/transportbedrijf kan zelfs worden geconcludeerd dat er sprake is van een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.



Afbeelding 14: Afstand bedrijven- en milieuhinder

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

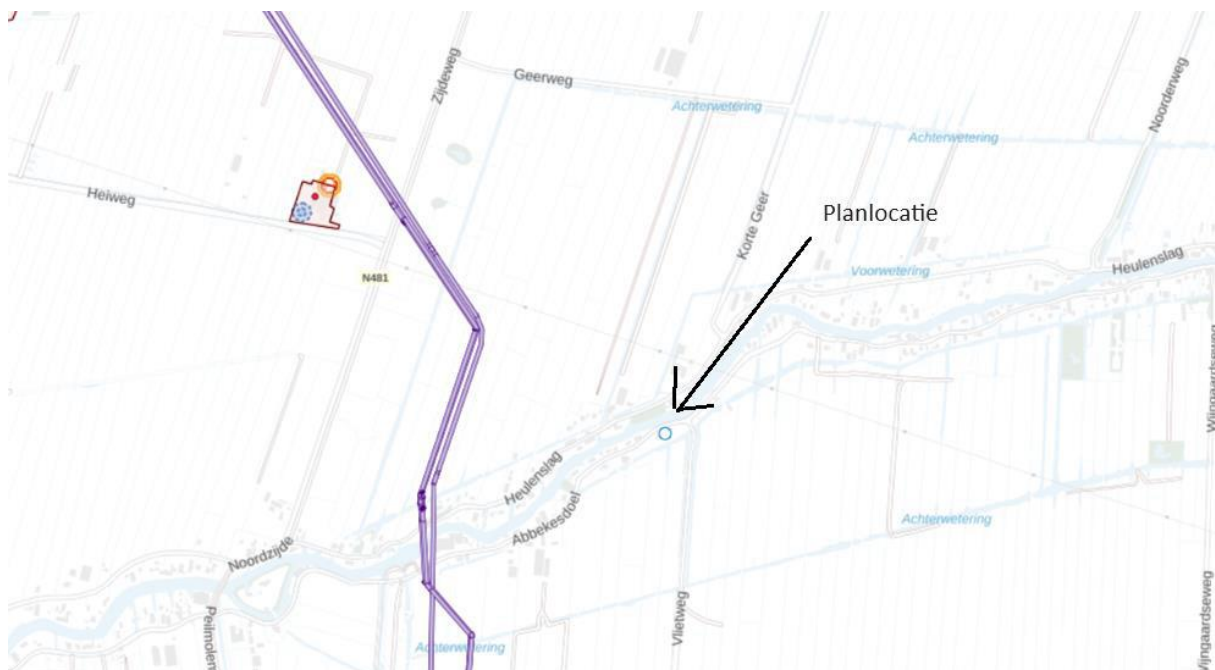
Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Onderzoek

Volgens de risicokaart (zie onderstaande afbeelding) bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied enkele zaken die van belang zijn in het kader van de externe veiligheid. Daarom is aan DGMR gevraagd om het plan ten opzichte van deze zaken te beoordelen. Hiervan is een notitie opgesteld welke is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting.



Afbeelding 15: Uitsnede risicokaart

De conclusie uit deze beoordeling is als volgt: *‘In de omgeving van de planlocatie bevinden zich een LPG-tankstation, twee bedrijven met een propaantank en het gascompressorstation Wijngaarden. Op 540 tot 560 meter van de planlocatie liggen drie hogedruk aardgasleidingen. De afstand tot de bedrijven en tot twee van de drie buisleidingen is zodanig dat deze geen extern risico vormen voor de planlocatie. Wel ligt de planlocatie net binnen het invloedsgebied van hogedruk aardgasleiding A-803 en is een beperkte verantwoording van het groepsrisico van deze hogedruk aardgasleiding vereist.’*

Ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico heeft DGMR een aanzet gedaan in de notitie in de bijlage:

‘Bestrijdbaarheid

De buisleidingen liggen alle op zodanige afstand van de planlocatie dat de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van een calamiteit hierdoor niet veranderen. Voor een fakkelbrand aan een hogedruk aardgasleiding is bestrijding echter niet mogelijk vanwege de hitte in de omgeving van de ongevalslocatie. De fakkelbrand kan alleen worden gestopt door de gasleiding op afstand af te sluiten.

Zelfredzaamheid

Een fakkelbrand verloopt in twee fasen: een eerste fase van circa 20 seconden met zeer hevige warmtestraling en een tweede stabiele fase met een minder intense warmtestraling. Op 540 meter van de leiding is een warmtestraling in de eerste fase van circa 15 kW/m² te verwachten. In de stabiele fase neemt deze straling af tot circa 8 kW/m². Bij deze warmtebelasting is - zeker vanwege de korte duur van de eerste fase - geen brandoverslag te verwachten. Bij een dergelijke calamiteit kan men dus inpandig schuilen. Voor de bestaande woning, die het ‘dichtst’ bij de buisleiding staat merken wij aanvullend op dat de gevels en daken van moeilijk brandbaar materiaal zijn gemaakt: dit gebouw heeft stenen muren en een pannendak. Daarnaast is aan de westelijke gevel een parkeergarage.

Afweging maatregelen

Met het ingaan van de Omgevingswet komt de planlocatie binnen het brandaandachtsgebied te liggen van hogedruk aardgasleiding A-803. Omdat geen sprake is van een zeer kwetsbaar object zijn brandwerende maatregelen niet verplicht en moet de gemeente een afweging maken of deze maatregelen nodig zijn. Ermee rekening houdend dat:

- de kans klein is dat nabij de planlocatie een fakkelbrand ontstaat;*
- de warmtebelasting van een fakkelbrand op deze afstand van de buisleiding zodanig is afgenomen dat ook met zonder brandwerende maatregelen geen secundaire brand zal ontstaan, stellen we voor geen aanvullende bouwvoorschriften te verplichten voor de planlocatie.’*

Conclusie

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

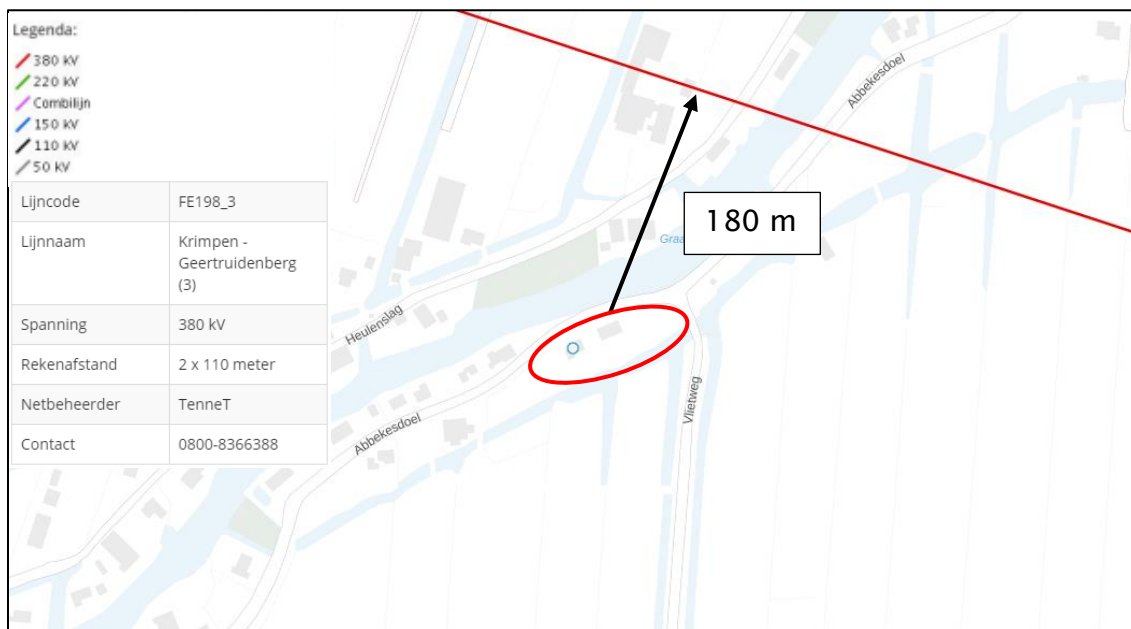
4.7 Kabels en leidingen

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

Het plan voorziet niet in ongewenste werkzaamheden voor planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen en waterleidingen. Op enige afstand is een bovengrondse hoogspanningslijn gelegen. Het betreft de lijn Krimpen-Geertruidenberg (3) (380kV). In verband met draadbreuk, elektrische ontleding en ijzelaafzetting wordt een zoneringsafstand van 2×38 meter uit het hart van de leiding gehanteerd waarin uitsluitend gebouwen ten dienste van de leidingen zijn toegestaan. Het plangebied valt ver buiten de belemmeringszone en is gelegen op geruime afstand van deze hoogspanningsleiding.



Afbeelding 16: Uitsnede kaart Bovengrondse hoogspanningslijnen met indicatieve magneetveldzone

Voor de bovengrondse hoogspanningslijn Krimpen-Geertruidenberg geldt een indicatieve magneetveldzone van 110 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. De magneetveldzone wordt gerekend over de grond vanuit het hart van de hoogspanningslijn. Het plangebied is gelegen op ruim 180 meter vanuit het hart van de hoogspanningslijn, waarmee gesteld kan worden dat het plangebied ruim buiten de indicatieve magneetveldzone van de hoogspanningslijn is gelegen.

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 (Wnb) 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

Om de invloed van het plan op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlagen. Onderstaand zijn de resultaten uit het onderzoek uiteengezet.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene 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.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.

- 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.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De (graaf)werkzaamheden ten behoeve van de te realiseren watergangen dienen uitgevoerd te worden buiten de kwetsbare periode van de heikikker. De werkzaamheden dienen buiten de periode 15 februari tot en met 31 juli uitgevoerd te worden.
- De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.9 Stikstofdepositie

Beleidskader

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

Onderzoek

Op basis van het beoordelingskader van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid kan worden geconcludeerd dat de voorgestelde ontwikkeling niet zal leiden tot stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Het plangebied is op ca. 6 km gelegen van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied de Biesbosch. Conform het beoordelingskader geldt de grenswaarde van 3,5 km. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.

Conclusie

Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan.

4.10 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 nieuwe beoogde gebruik is door Adcim een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is toegevoegd in de bijlagen. Op basis van het bodemonderzoek kan voor het onderzochte terrein het volgende worden geconcludeerd:

- *'In de bovengrond is met name in de bovengrond van de tuin en plantvakken een zwakke bijmenging van metselpuin waargenomen. In verband hiermee is een asbestbodemonderzoek uitgevoerd op dit terreingedeelte.*
- *Onder de klinkerverharding is een funderingslaag aanwezig tot een diepte variërend tussen de 1,00 en 3,50m-mv bestaande uit hoogovenslakken, menggranulaat en een puinfundering met grind, baksteen, asfalt, hout en bijmenging met klei en zand. Het betreft geen grond >50% bodemvreemde materialen.*
- *In de ondergrond onder de funderingslaag is geen bijmenging van bodemvreemd materiaal aanwezig.*
- *Diverse boringen zijn verschillende dieptes gestuit op waarschijnlijk oude funderingslagen.*
- *Tijdens de uitvoering van het onderzoek zijn geen zintuigelijke waarnemingen gedaan aan de uitkomende grond die een aanwijzing zouden kunnen vormen voor bodemverontreiniging.*

Uit de analysesresultaten blijkt het volgende:

- *De ondergrond onder de verharding en (puin)funderingslagen is licht tot matig verontreinigd met verschillende zware metalen en PAK. Naar aanleiding van de aangetroffen matige verontreiniging zijn de deelmonsters van het betreffende mengmonster afzonderlijk geanalyseerd. Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van boring 4 (230-280 cm-mv) een sterke loodverontreiniging aanwezig is en ter plaatse van boring 11 (120-220cm-mv) een matige PAK verontreiniging en een sterke verontreiniging met koper, nikkel, lood en zink.*
- *De bovengrond met een zwakke bijmenging aan baksteen is niet verontreinigd.*
- *De bovengrond met een zwakke bijmenging aan metselpuin is licht verontreinigd met verschillende zware metalen, PAK en PCB en sterk verontreinigd met zink. Naar aanleiding van de aangetroffen sterke verontreiniging zijn de deelmonsters van het betreffende mengmonster*

afzonderlijk geanalyseerd. Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van boring 14 in de bovengrond een sterke zinkverontreiniging is aangetroffen en ter plaatse van boring 15 en 18 een matige zinkverontreiniging. Deze verontreinigingen zijn gelegen aan de zuidzijde van het woonhuis.

- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel en lood en sterk verontreinigd met zink.*
- In de grond in de drupzone van het asbestverdachte dak is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.*
- In de bovengrond met een zwakke bijmenging aan metselpuin is in één van de mengmonster, in de groenstroken tussen Abbekesdoel en de bebouwing, analytisch asbest aangetoond met een gehalte van 53 mg/kg ds, het betreft enkele kleine asbestplaatjes (cement, vlakke plaat met hechgebonden chrysotiel grootte <20mm).'*

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw moet aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Dit hoeft geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging te zijn, aangezien de locatie door sanering wel geschikt is te maken voor het toekomstige gebruik. De bestemmingsplanwijziging kan, voor wat de bodem betreft, wel plaatsvinden.

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

4.11 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.

Onderzoek

Om aan te tonen dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor eventueel archeologische waarde in de grond is door ADC Archeoprojecten een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd in de bijlagen. Op basis van het onderzoek kan voor het onderzochte terrein het volgende worden geconcludeerd:

'Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?'

De ondergrond in het plangebied bestaat uit Hollandveen, afgedekt door een verstoord kleipakket. Hierboven ligt een recent ophogingspakket.

Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord?

Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?

De top van het veen is in ieder geval in één boring verstoord, maar vermoedelijk in het gehele plangebied.

Het bovenliggend kleipakket is overal verstoord. De verstoring reikt tot 2,10 m tot 2,60 m - mv (2,70 m tot 4,15 m -NAP).

Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?

Er zijn geen archeologisch interessante niveaus aangetroffen tijdens het onderzoek.

Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?

Er zijn fragmenten puin aangetroffen in het omgewerkt puinpakket. Dit bestond uit baksteenpuin, maar dit is verder niet te dateren of typeren.

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

De archeologische verwachting voor resten uit de Romeinse Tijd en Vroege Middeleeuwen, en de verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen kunnen worden bijgesteld naar laag. Over eventuele resten uit het Neolithicum is geen uitspraak te doen.

Er zijn geen potentiële niveaus uit deze periode aangetroffen tijdens het onderzoek, maar deze kunnen wel aanwezig beneden de onderzoeksdiepte. Daarmee liggen ze echter buiten het bereik van de geplande werken.

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

Ter hoogte van de geplande ontwikkelingen is de ondergrond recent sterk opgehoogd, en verstoord door verschillende bouwfases. De mate van bedreiging is zeer laag.

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

Met het uitgevoerde onderzoek is het plangebied afdoende onderzocht. Er wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.'

Conclusie

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

4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen

De ambitie van de gemeente Molenlanden is een toekomstbestendig Molenlanden door bij nieuwbouw de openbare ruimte en de woningen en gebouwen zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen. In het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen worden richtlijnen gegeven voor duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Het plan voorziet in de sanering van een bedrijfslocatie en de realisatie van een twee-onder-een-kapper naast een bestaande (bedrijfs)woning. De nieuwe woningen worden conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit gerealiseerd. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woningen worden gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Deze eisen worden gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiks- vriendelijke installaties. De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met een warmtepompsysteem al dan niet in combinatie met zonne-energie. Het plan is in lijn met de duurzaamheidsambities van de gemeente Molenlanden.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid Holland is artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. Overstroming;
- c. Hitte;
- d. Droogte.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Het plan voorziet niet in ingrepen aan de watergangen en voorziet in een afname aan verharding. Zodoende wordt er meer ruimte geboden om het hemelwater in de bodem te laten infiltreren.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De nieuwe woningen wordt op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van plannen rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Door de verhardingsafname wordt hittestress tegengegaan. Tevens worden de installaties in de woningen geschikt om naast te verwarmen ook te koelen.

Droogte

Gezien het droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. De initiatiefnemer wordt geadviseerd om bij het groen inrichten van het plangebied met streekeigen beplanting te werken die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 70' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 70' is conform de landelijke RO standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 70' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 20 februari 2018. De regels van het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 70' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch met waarden

Aan de oost- en westkant van het plangebied wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd in 'Agrarisch met waarden' met als doel de landschappelijke waarde aldaar te borgen.

Wonen

Centraal in het plangebied wordt bestemming gewijzigd in 'Wonen', ten einde de bedrijfswoning te wijzigen in een burgerwoning en daarnaast (na de sanering van het bedrijf) een twee-onder-een-kapper mogelijk te maken.

Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' wordt ongewijzigd overgenomen uit het moederplan.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;

- Bouwaanduiding: aaneengebouwd;
- Maatvoering: maximum inhoud 500 m³;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 2;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk – 1.