



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 82’



Toelichting bestemmingsplan

‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 82’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPabbekesdoel82BKG-VG01

Datum

09-11-2022

Planstatus

Vastgesteld



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	6
1.3 Maatschappelijk resultaat	7
1.4 Maatschappelijk draagvlak	7
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	8
1.6 Communicatie	8
1.7 Realisatie	8
1.8 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Nieuwe situatie	11
3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	24
3.5 Conclusie	28
4 Sectorale aspecten	29
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	29
4.2 Watertoets	31
4.3 Geluid	37
4.4 Luchtkwaliteit	39
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	41
4.6 Externe veiligheid	45
4.7 Kabels en leidingen	47
4.8 Ecologie	48
4.9 Stikstofdepositie	50
4.10 Bodem	51
4.11 Archeologie	53
4.12 Duurzaamheid & klimaatverandering	55
4.13 Molenbiotoop	56
5 Juridische planbeschrijving	59
5.1 Inleiding	59
5.2 Systematiek van de regels	59

5.3	Bestemmingen	59
5.4	Aanduidingen	60

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekening	Lagendijk Tuin- en Landschapsarchitecten	LTL21401	10-01-2022
2	Watertoets	Waterschap Rivierenland	-	28-09-2021
3	Akoestisch wegverkeerslawaaionderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1732	22-10-2021
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2021/782/r	17-08-2021
5	Aanvullend huismus onderzoek	Blom Ecologie	2021-955	27-09-2022
6	Verkennd bodemonderzoek	ADCIM B.V.	20210270-D-VO-1	12-11-2021
7	Verkennd archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	5573	09-02-2022

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Abbekesdoel 82 te Bleskensgraaf is sinds jaar en dag een agrarisch bedrijf gevestigd geweest (zie afbeelding 1). Op het perceel zijn een bedrijfswoning, een wagenloods, een stal en een sleufsilo aanwezig. Er is al enige tijd geen volwaardig agrarisch bedrijf meer gevestigd. Sindsdien is de locatie hobbymatig agrarisch in gebruik. De agrariër is inmiddels op leeftijd en voor hem is het niet meer mogelijk het agrarisch bedrijf door te zetten. Ook is er geen bedrijfsopvolging beschikbaar en gezien het karakter van de locatie (hoeveelheid grond etc.) is het niet aannemelijk het agrarisch bedrijf te verkopen.

Gezien de locatie met een volwaardig agrarische functie geen toekomst heeft, is de agrariër voornemens een andere toekomstbestendige situatie te creëren. Omdat de locatie is gelegen in het cultuurhistorische lint langs de Abbekesdoel is besloten om het agrarisch bedrijf te saneren en te wijzigen naar een woonfunctie. Het plan is om de voormalige agrarische bebouwing en overtollige verharding te saneren en daarvoor in de plaats een burgerwoning te realiseren achter de bestaande (bedrijfs)woning.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied (indicatief)

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Op de locatie is de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' gelegen. Op deze gronden is het niet toegestaan een burgerwoning te realiseren.

Het plan is middels een principeverzoek (23 juli 2020) voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke beantwoording (30 juni 2021) heeft de gemeente

aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen op het kadastrale perceel BKG00 – E – 55. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Abbekesdoel met daarachter de Graafstroom. Ten oosten is een agrarisch bedrijf gelegen, ten zuiden en westen is het open polderlandschap gelegen (zie afbeelding 1).

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs-, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Het plan is conform het beleid van de gemeente om (agrarische) bedrijven wanneer mogelijk uit het cultuurhistorische lint te verwijderen (of verplaatsen naar een meer passende locatie). Door het verwijderen van de bestemming wordt toekomstig (agrarisch) bedrijfsmatig gebruik van de gronden in de toekomst uitgesloten. Hetgeen tot gevolg heeft dat het woon- en leefklimaat ter plaatse verbeterd.

Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en overtollige verharding wordt gesaneerd, waarvoor in de plaats een burgerwoning wordt gerealiseerd. Hiermee is er sprake van een aanzienlijke afname in bebouwing en wordt er meer openheid/doorzicht gecreëerd. Middels de sanering wordt tevens toekomstige leegstand van de bebouwing en daarmee verdere verpaupering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse voorkomen. Om in een optimale ruimtelijke en ook landschappelijke kwaliteitsverbetering te voorzien is door een expert landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie verder paragraaf 2.2).

1.2 Kader

Bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’ en de herzieningen. De laatste herziening is door de voormalige gemeente Molenwaard vastgesteld in 2018 (parapluherziening). Het plangebied heeft de enkelbestemming:

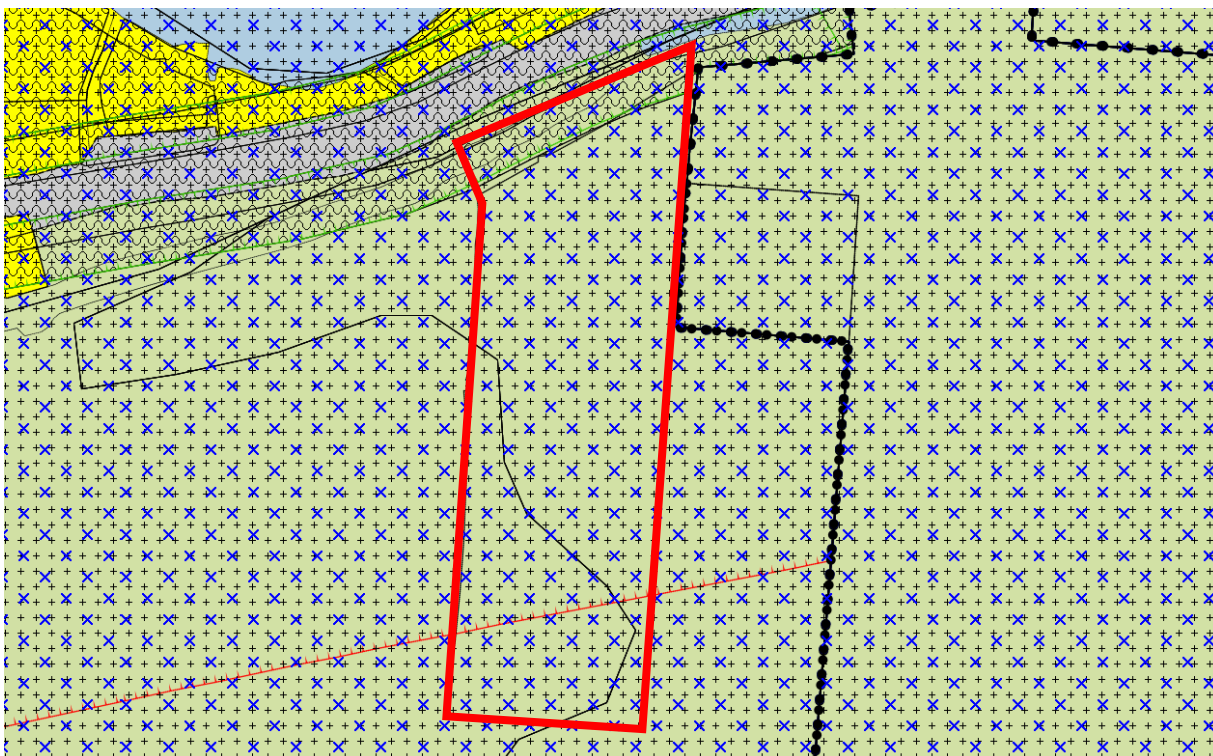
- Agrarisch met waarden;

De dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – Waterkering;
- Waarde – Archeologie 5;
- Waarde – Archeologie 7;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk;
- Gebiedsaanduiding: molenbiotoop 400m;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 2: Vigerende bestemmingsplankaart (plangebied indicatief)

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. De bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt deels gewijzigd naar 'Wonen' (voorop) en deels wordt het bouwvlak weggenomen (achterop). Hiermee kan de bedrijfswoning juridisch-planologisch worden gewijzigd naar een burgerwoning en kan daarachter een tweede burgerwoning worden gerealiseerd ter compensatie van de te saneren voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het achterste deel van het perceel wordt teruggebracht naar agrarisch land.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

De directe burens van het plangebied zijn geïnformeerd alvorens de bestemmingsplanprocedure is gestart. De initiatiefnemer heeft de burens op Abbekesdoel 80a, 80b, 81, 83, 84 en 85 persoonlijk geïnformeerd over het plan. Geen van hen heeft op dat moment aangegeven negatief tegenover het plan te staan.

Vooroverleg

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 is het plan opgestuurd naar de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan 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. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet, het gemeenteblad en de Staatscourant).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor de (ver)bouw van de woning(en) kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

Deze toelichting van het bestemmingsplan 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;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis 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.

Het plangebied is enerzijds gelegen in de lintbebouwing langs de Graafstroom, tussen de plaatsen Bleskensgraaf en Oud-Alblas. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide bebouwing langs de Graafstroom. Ter hoogte van het plangebied is sprake van relatief veel openheid. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de oude bebouwing vervangen door nieuwbouw en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De verkavelingsrichting van het landschap is haaks op de Graafstroom gericht.

2.1.2 Huidige status/gebruik

De Abbekesdoel 82 te Bleskensgraaf is in de huidige situatie nog hobbymatig agrarisch in gebruik, er is geen volwaardig agrarisch bedrijf meer gevestigd. Vanaf de weg zijn een (bedrijfs)woning, wagenloods, stal en silo aanwezig (zie afbeelding 3-5).



Afbeelding 3: Aanzicht huidige woning en wagenloods



Afbeelding 4: Indicatie huidige situatie van bovenaf

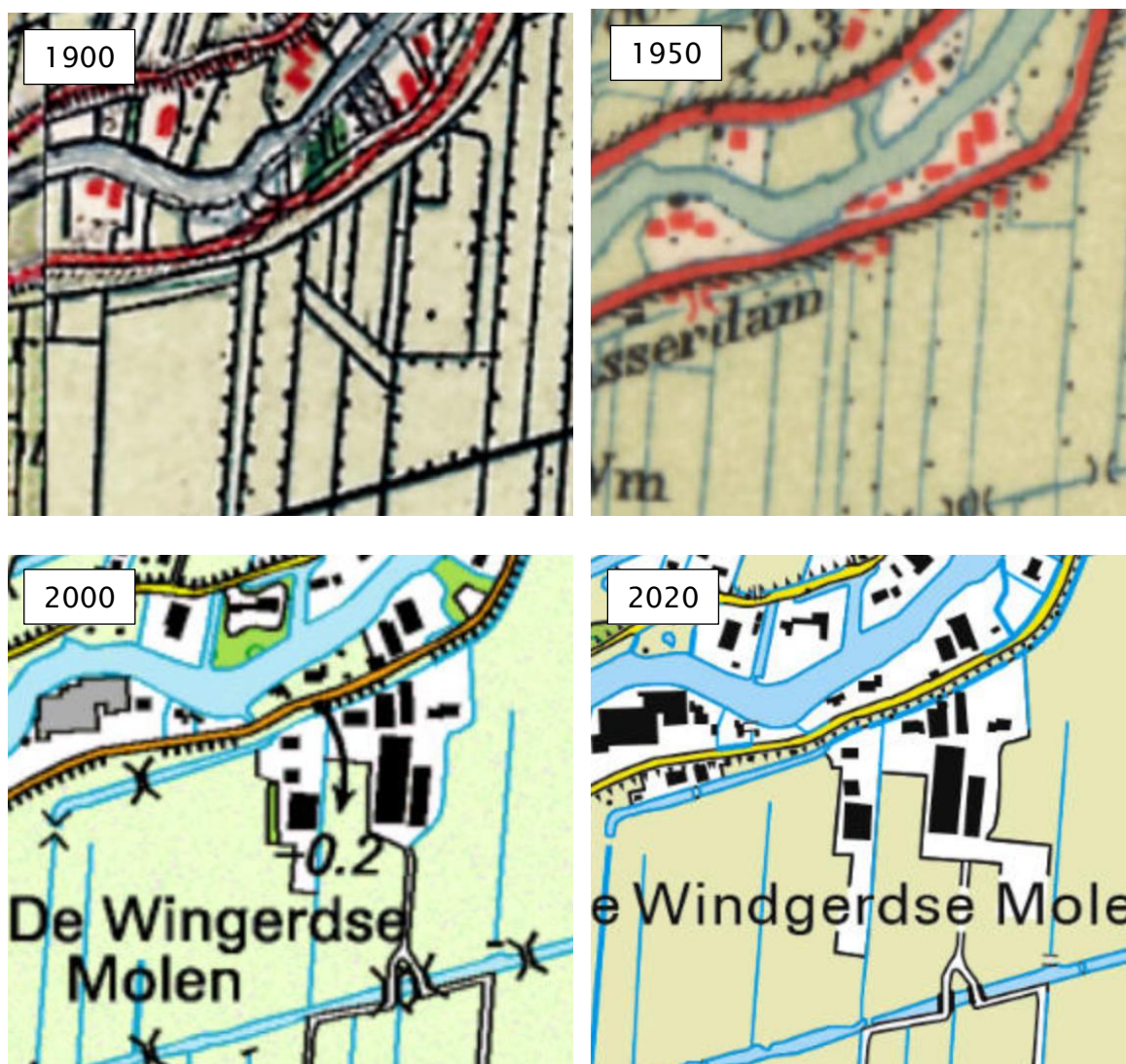


Afbeelding 5: Aanzicht huidige stal

'Buitengebied'. Voor het type woning 'koop, vrijstaand' in dit bestemmingplan moet worden uitgegaan van een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. Bij beide woningen is er meer dan voldoende ruimte om deze parkeerbehoefte volledig op eigen terrein op te lossen (zie afbeelding 6). Hiermee voldoet het plan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

2.2.3 Molenwaards Kookboek

Om middels het plan te voorzien in een optimale ruimtelijke kwaliteit is het voornemen het plangebied op een verantwoorde wijze landschappelijk in te passen. Bij de uitwerking van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente Molenlanden, het 'Molenwaards Kookboek'. De stappen van het Kookboek zijn hieronder doorlopen en globaal uiteengezet.



Afbeelding 7: Geschiedenis in beeld (topotijdreis)

Geschiedenis

In 1900 is het cultuurhistorische lint langs de Graafstroom al goed zichtbaar, waarbij aan beide zijden van de rivier wegen zijn gelegen. Ter plaatse van het plangebied is nog geen bebouwing aanwezig en ook in de directe omgeving is er weinig bebouwing aanwezig. Opvallend is dat de bebouwing die er is, is gelegen

tussen de weg en het water. De kavels in de polder zijn haaks op de Graafstroom gelegen, in 1900 is de verkaveling nog opvallend te noemen. In 1950 is er verder verkaveld en zijn er kavels samengevoegd tot grotere kavels. De bebouwing tussen de weg en het water is toegenomen en ook aan de zuidzijde van de weg is bebouwing gerealiseerd, ook ter plaatse van het plangebied. In 2000 is de schaalvergroting goed zichtbaar. De agrarische bedrijven aan de zuidkant zijn sterk gegroeid en ook het bedrijf ten westen van het plangebied is aanzienlijk gegroeid. In 2020 is de omgeving in vergelijking met 2000 niet veel veranderd.

Kenmerken omgeving / erf

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische lint langs de rivier de Graafstroom en daarlangs de Abbekesdoel. De Abbekesdoel heeft zich door de tijd ontwikkeld tot een lint met afwisselend (agrarische) bedrijven, (klassieke) woonboerderijen en kleinere (arbeiders)woningen. Ten noorden is de Graafstroom gelegen en ten zuiden het open polderlandschap. Opvallend is dat het plangebied is gelegen in een stuk van het lint met relatief veel openheid. Tussen het plangebied en de openbare weg is een wetering gelegen.

Het erf van het plangebied bezit te kenmerken van een karakteristiek boerenerf. Waarbij de bedrijfswoning op het voorerf is gelegen en de bedrijfsbebouwing in de tweede / derde lijn op het achtererf.

Ontwerputgangspunten

Middels bovenstaande kenmerken in combinatie met het plan 'inbreiding in lint' dient rekening te worden gehouden met de volgende ontwerputgangspunten bij het onderhavige plan:

- Behouden karakteristieke erf en tuin;
- Behouden groene en open karakter;
- Behouden doorzichten naar achtergelegen landschap;
- Sluit aan op dorpse karakter;
- Sluit aan op de huidige verkaveling, sloten- en slagenpatroon;
- Sluit aan op de schaal/maat, kleur en de karakteristieken in het lint;
- Voorkom blokkering van essentiële elementen;
- Plaats nieuwe woningen op het bestaande erf in de tweede lijn achter op het erf;
- Herstel waar mogelijk het slagenlandschap;
- Pas het parkeren op eigen erf in;
- Maak gebruik van de bestaande ontsluiting, voorkom nieuwe ontsluitingen;

Landschappelijke inpassing

Middels het onderhavige plan wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij bovengenoemde ontwerputgangspunten (zie afbeelding 8). Hiermee wordt het plangebied op een verantwoorde wijze ingepast. De bestaande woning blijft behouden en wordt gerenoveerd (indien nieuwbouw wordt de woning haaks op de weg geplaatst). De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing achter de woning wordt gesaneerd en ter compensatie wordt een tweede woning gerealiseerd. De tweede woning komt in één lijn met de bestaande woning, om zoveel mogelijk doorzicht te behouden die ontstaat met de sanering van de bedrijfsbebouwing. Dit wordt geborgd door aan weerszijde (oost- en westzijde) van het plangebied geen

bouwvlak op te nemen en deze te concentreren achter de bestaande woning. De bestaande ontsluiting blijft gehandhaafd, waarover zowel de nieuwe woning als het achtergelegen agrarisch landschap bereikt kan worden. Op het erf bij beide woningen is en blijft voldoende ruimte om geheel op eigen terrein te parkeren. Het parkeren wordt zoveel als mogelijk aan het zicht onttrokken. Op het erf bij de woningen is er ruimte om bijbehorende bouwwerken te realiseren. Het voornemen is de erven van het polderlandschap te scheiden middels nieuwe watergangen op de perceelsgrenzen. Hetgeen wordt aangevuld met streekeigen soorten beplanting naast het te behouden groen.



Afbeelding 8: Beoogde landschappelijke inpassing

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie

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 nieuwe strategisch beleid. De grote en complexe opgave zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met 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 afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal zowel de boven- als de ondergrond.

Het onderhavige 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 onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde 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.

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

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).

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

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige plan voorziet per saldo in de toevoeging van één extra wooneenheid. 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. Per 1 april is het Omgevingsbeleid in werking getreden. 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 (BSD)

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.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart ‘woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen’ (ook wel genoemd: ‘3 ha kaart’) gezet.

Het onderhavige plan is niet binnen BSD gelegen, maar in het cultuurhistorische lint en daarmee binnen de bebouwde ruimtelijke structuur. Er wordt een agrarische

bedrijfslocatie gesaneerd en een toekomstbestendige situatie gecreëerd op het boerenerf. De bestaande bebouwde ruimte wordt gebruikt voor de realisatie van de (ruimte voor ruimte) woning. Het plan voorziet in een aanzienlijke afname in bebouwing/verharding en er wordt meer openheid gecreëerd. Hiermee sluit het plan aan op het provinciale beleid om de bebouwde ruimte beter te benutten.

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.

Het onderhavige plan voorziet in de sanering van ca. 870 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en hiermee in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee is er sprake van een aanzienlijke afname in bebouwing en wordt er meer openheid/doorzicht gecreëerd. Middels de sanering wordt tevens toekomstige leegstand van de bebouwing en daarmee verdere verpaupering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse voorkomen. Door het verwijderen van de agrarische bedrijfsbestemming wordt toekomstig (agrarisch) bedrijfsmatig gebruik van de gronden in de toekomst uitgesloten.

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.

Het plangebied is gelegen in het ‘veenweidelandschap’ en in het ‘lint’ (zie afbeelding 9). Het onderhavige plan sluit aan bij de onderstaande richtpunten van deze gebieden en daarmee de kwaliteitskaart van Zuid-Holland.

Veenweidegebied

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

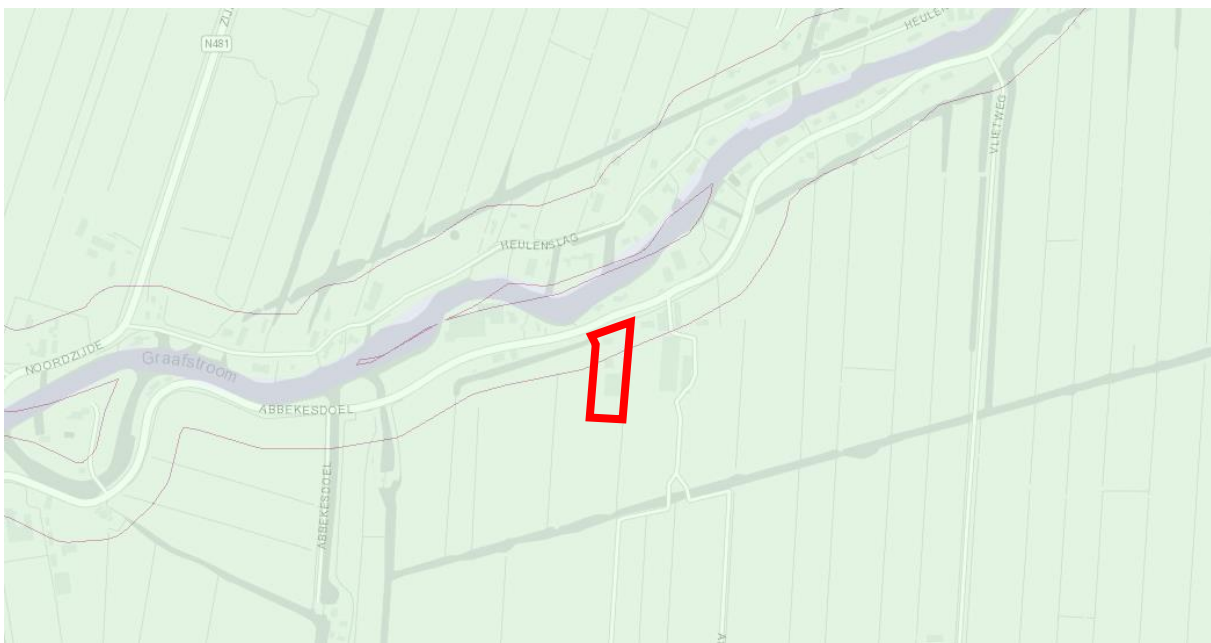
Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

Linten

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

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



Afbeelding 9: Uitsnede kwaliteitskaart Zuid-Holland (cultuur- en natuurlandschappen)

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. 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.

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het plan past binnen de gebiedsidentiteit en voorziet niet in wijzigingen op structuurniveau. Het plan is naar aard en schaal passend in het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart van Zuid-Holland.

Stedelijke ontwikkelingen (ladder voor duurzame verstedelijking)

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. 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 onderhavige plan voorziet per saldo in de toevoeging van één extra wooneenheid. 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 (zie paragraaf 3.1.3).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde agrarische bedrijfspercelen niet wenselijk. Daarbij zijn leegstand en verpaupering tevens niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie op een meer duurzame en toekomstbestendige wijze ingericht. Het plan voorziet in de sanering van ca. 870 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en hiermee in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt meer openheid gecreëerd in het cultuurhistorische lint. Het plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

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 toevoeging van één woning.

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.

Middels het onderhavige plan worden de initiatiefnemers en hun stoppende bedrijf gefaciliteerd in de bedrijfsbeëindiging en wordt maatwerk geboden. De sanering van een stoppend agrarisch bedrijf wordt gefaciliteerd en ter compensatie wordt woonruimte geboden aan de familie die het bedrijf beëindigd. Hierdoor kunnen deze mensen die binding hebben met de gemeente en deze locatie specifiek blijven wonen waar zij willen. Hiermee speelt het plan in op de concrete woningbehoefte van de initiatiefnemers en zorgt deze tegelijkertijd voor een kwalitatieve toevoeging in de woningvoorraad. Het plan is conform de toekomstvisie Molenwaard.

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).

Het plan betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling in het cultuurhistorische lint van Bleskensgraaf. Een voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt gesaneerd waarvoor in de plaats een vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwde ruimte. De hoeveelheid bebouwing en verharding neemt aanzienlijk af, hetgeen positieve gevolgen heeft voor klimaatadaptatie, hittestress en water. Het plan draagt bij tot het realiseren van

1.460 woningen in de periode tot en met 2029. Doorstroming wordt gestimuleerd, waardoor andere woningen op de markt vrij kunnen komen. De woning zal voldoen aan de landelijke eisen wat betreft duurzaamheid en energieverbruik. Het plan sluit hiermee aan op de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 Bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

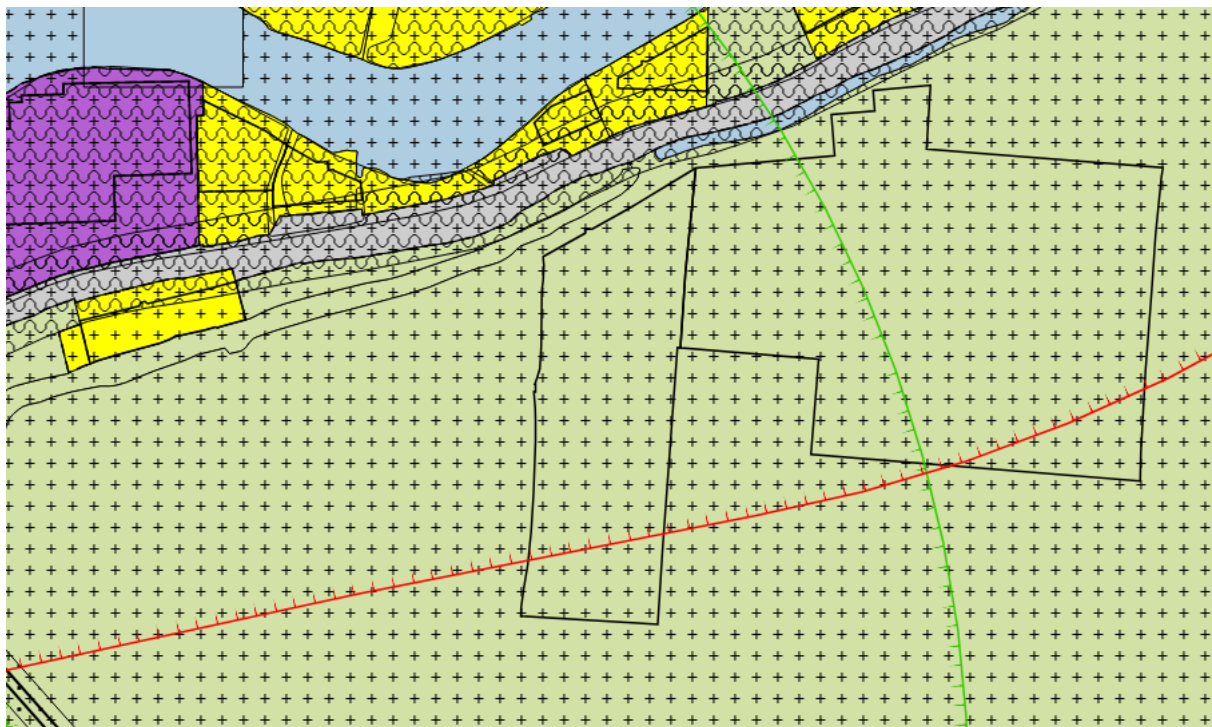
- Agrarisch met waarden;

De dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – Waterkering;
- Waarde – Archeologie;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding: molenbiotoop 400m;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 10: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is de 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de dorpskernen, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het plangebied betekende dat:

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is gesplitst in 'Waarde – Archeologie 5 en 7';

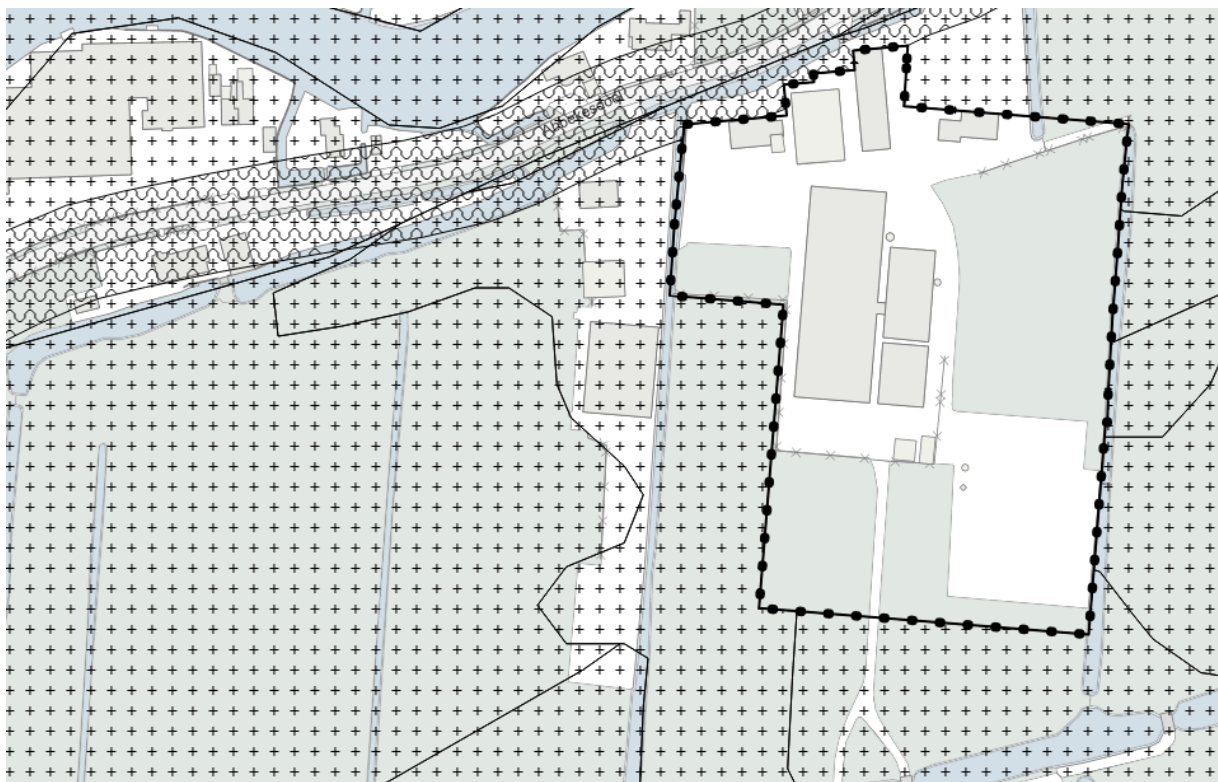
- De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is gewijzigd.

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is de 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de dorpskernen, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het plangebied betekende dat:

- De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is gewijzigd;
- De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' is langs de waterkering gelegd.

Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren. Een wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het onderhavige plan mogelijk te maken.



Afbeelding 11: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'



Afbeelding 12: Uitsnede bestemmingsplankaart 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk;
- Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- De extra wooneenheid wordt gemeld in het regionaal overleg.

4 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 een woning, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling, waarbij een voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt gesaneerd en een woning wordt gerealiseerd naast de bestaande bedrijfswoning. 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 directe 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. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de voormalige agrarische bedrijfslocatie te saneren en een woning te realiseren achter de bestaande bedrijfswoning, welke wordt omgezet naar een burgerwoning. Volwaardige (agrarische) bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden juridisch-planologisch uitgesloten, behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven. De productie van (afval) stoffen wordt aanzienlijk verminderd, er vindt enkel nog productie van huishoudelijk afval plaats (geen afvalstoffen van een agrarisch bedrijf meer). Er zijn geen risico's voor zware ongevallen, rampen of risico's voor de menselijke gezondheid.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd Natuurmonument, NatuurNetwerk Nederland, Wetland, Nationaal Park. Het betreft een bestaand bebouwd perceel, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bebouwde ruimte. Gezien deze ligging, het karakter van het plan en gebruik van bestaande bebouwing is er geen sprake van invloed op kwetsbaar milieu of kwetsbare gebieden. Het plan voorziet in het toekomstbestendig maken van het boeren erf in het cultuurhistorische lint, waarbij leegstand en daarmee verpaupering van de locatie wordt voorkomen. Het plan heeft daarmee een positieve invloed op de cultuurhistorische waarde ter plaatse.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Gezien het karakter van het plan, sanering voormalige agrarische bedrijfslocatie en realisatie van een woning, heeft het plan positieve effecten op de directe omgeving. Als gevolg van het plan neemt de hoeveelheid (afval) stoffen aanzienlijk af. Het aantal zware verkeersbewegingen neemt af. Hetgeen de verkeersafwikkeling op de Abbekesdoel ten goede komt. Het plan zal daarmee geen significante negatieve effecten hebben op het milieu en de directe omgeving.

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.

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:

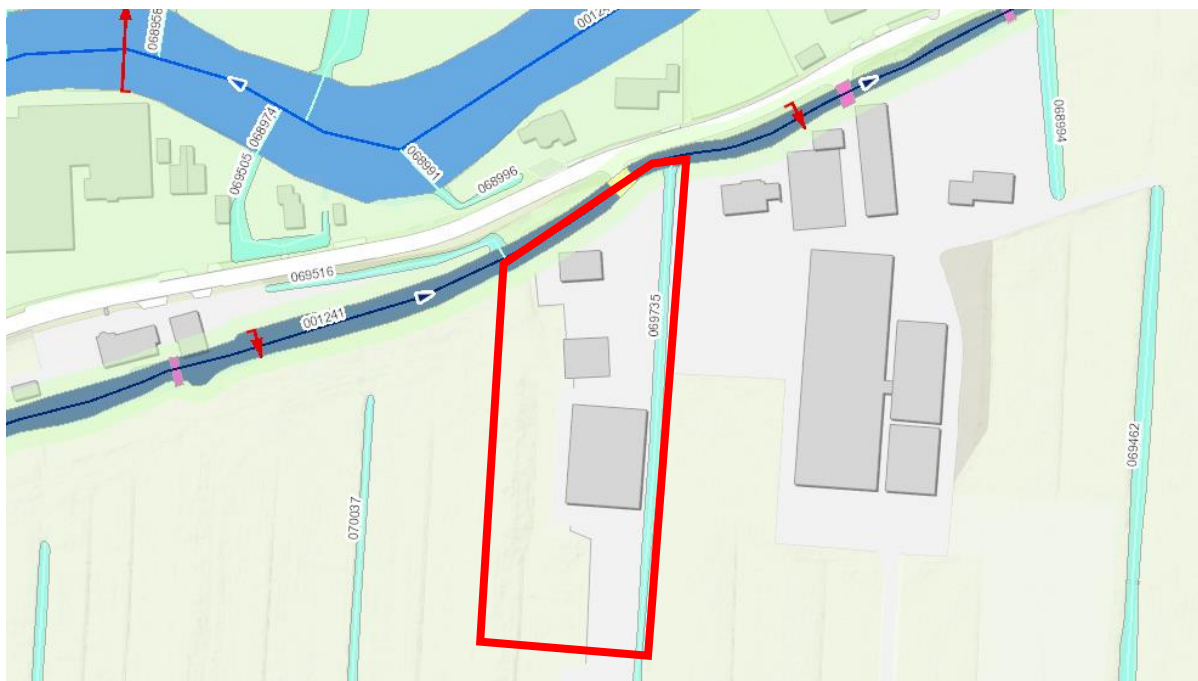
- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water 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.

Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (2021-09-28), welke is bijgevoegd in de bijlage van deze toelichting. De uitkomsten van de watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.



Afbeelding 13: Uitsnede legger wateren (plangebied globaal weergegeven)

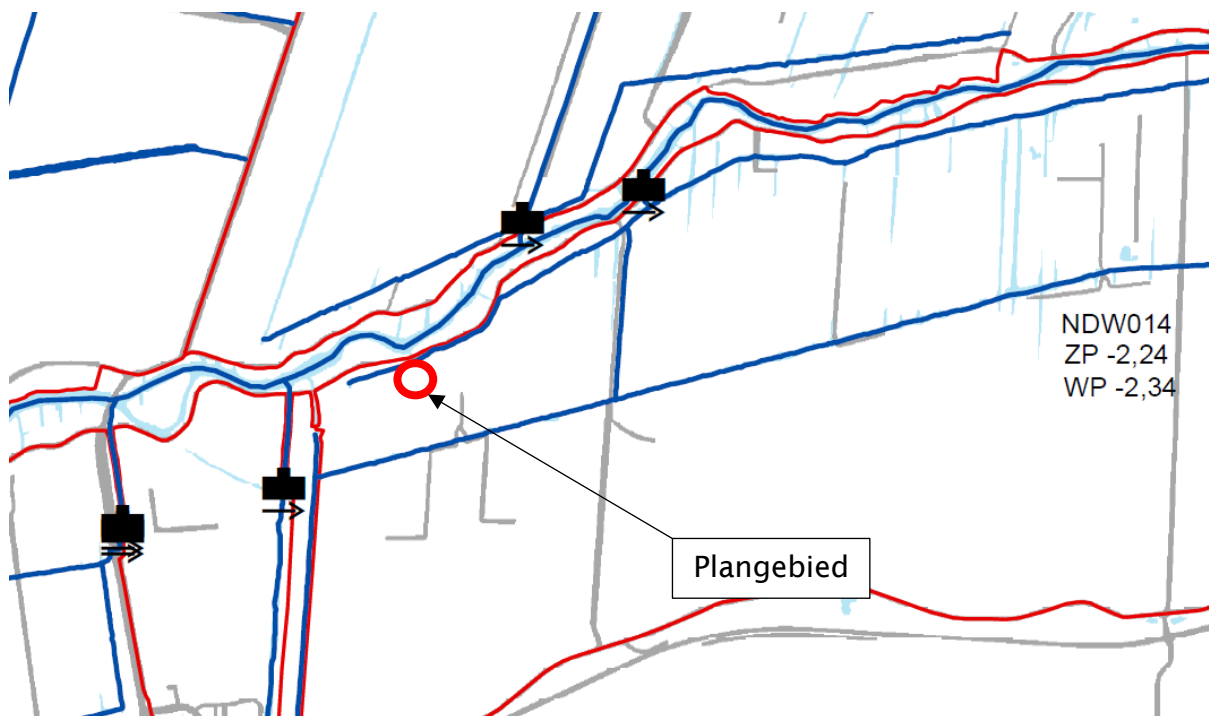
Watergangen

Ten noorden van het plangebied is een A-watergang (001241) gelegen. Ten oosten is een C-watergang (069735) gelegen (zie afbeelding 13). De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van deze

watergangen. Voor eventueel nieuw te graven watergangen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen in het peilgebied NDW014 (zie afbeelding 14). Dit peilgebied heeft een zomerpeil van -2,24 meter NAP en een winterpeil van -2,34 meter NAP.



Afbeelding 14: Uitsnede peilgebiedenkaart Alblasserwaard

Waterberging en -compensatie

Naast de eventuele volumecompensatie, kan het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond tevens effecten hebben voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dien 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.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m².

Verhardingsbalans

In onderstaande tabel is de oppervlaktebalans van de verharding in de bestaande en nieuwe situatie weergegeven. De verhardingssituatie rondom de bestaande bedrijfswoning blijft ongewijzigd. De verhardingssituatie achter de woning

veranderd wel. Zo wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en overtollige verharding gesaneerd. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning gerealiseerd met erfverharding en zal de ontsluiting t.b.v. het achtergelegen land iets worden doorgetrokken. Het plan voorziet hiermee in een afname aan verharding met 680 m², waardoor watercompenserende maatregelen niet zijn vereist.

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte m²
Bedrijfswoning	120
Kleine schuur	170
Grote schuur	700
Silo's	370
Erfverharding nabij bedrijfswoning	200
Erfverharding nabij bedrijfsbebouwing	330
Ontsluiting	380
Totaal bestaande situatie	2.270 m²
Nieuwe situatie	
(Bedrijfs)woning	120
Nieuwe woning	120
Erfverharding nabij (bedrijfs)woning	200
Erfverharding nabij nieuwe woning (70% van kavel)	700
Ontsluiting	450
Totaal nieuwe situatie	1.590 m²
Verskil	Afname van 680 m²



Afbeelding 15: Nieuwe situatie verharding (indicatief)

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:

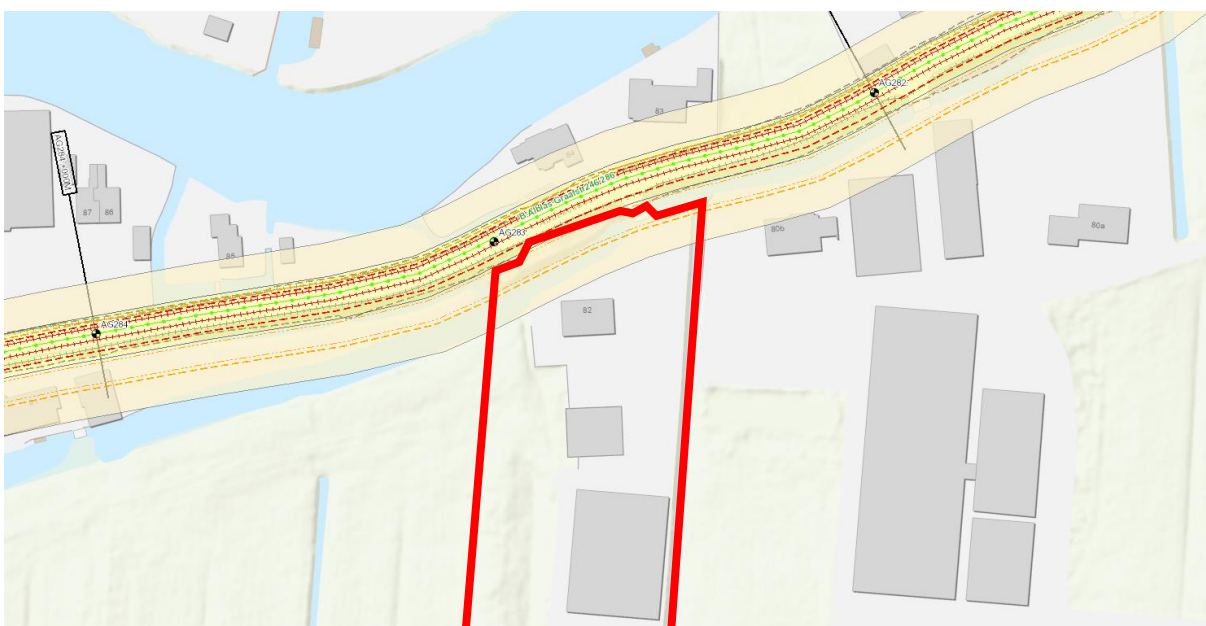
- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater 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 door het waterschap Rivierenland mogelijk blijven.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woning wordt evenals de bestaande woning aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. 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 aan een regionale waterkering (zie afbeelding 16). De bouw- en sloopwerkzaamheden vinden geheel buiten de kern- en beschermingszone van de dijk plaats.



Afbeelding 16: Uitsnede legger waterkeringen (plangebied globaal weergegeven)

Wegbeheer

De Abbekesdoel 82 te Bleskensgraaf wordt in de huidige situatie ontsloten middels een enkele in-/uitrit op de Abbekesdoel. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

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

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) 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 Wgh 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 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 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 is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, deze bronnen kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Het plangebied is wel gelegen binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, welke is bijgevoegd in de bijlage van deze toelichting. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat:

- *‘De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Heulenslag en Abbekesdoel ten hoogste respectievelijk 28 en 45 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelastingen zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 46 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor de onderzochte woning hoeft geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld.'

Conclusie

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

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

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2020 het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 19,7 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,3 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,2 µg PM^{2,5}/m³.

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de grenswaarden wordt voldaan.

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 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.

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.

Conclusie

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). De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren

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 maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de voormalige agrarische bedrijfslocatie te saneren en een woning te realiseren achter de bestaande bedrijfswoning, welke wordt omgezet naar een burgerwoning. 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 woning 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). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt.

In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de

gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied. Indien de omgeving kan worden aangemerkt als gemengd gebied, dan kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de richtafstanden die betrekking hebben op de omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied.

Om de richtafstanden van omliggende milieubelastende functies te bepalen, is eerst van belang om te bepalen of het plangebied is gelegen in een rustige woonwijk en rustig buitengebied, of in een gemengd gebied. Conform de VNG-Handreiking wordt onder een rustige woonwijk en rustig buitengebied verstaan:

‘Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.’

En voor een gemengd gebied wordt de volgende beschrijving gegeven:

‘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 geschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.’

Het plangebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing langs de Abbekesdoel. De lintbebouwing is gelegen in het buitengebied met overwegend agrarische bedrijvigheid, maar waar ook reguliere bedrijven voorkomen. Gelet op de beschrijving uit de VNG-Handreiking kan geconcludeerd worden dat de omgeving van het plangebied getypeerd kan worden als gemengd gebied. Gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar zijn gerechtvaardigd.

Naast de VNG-analyse 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.

Inventarisatie

Om de milieubelastende functies in de omgeving te inventariseren wordt gebruik gemaakt van de verbeeldingen van de vigerende bestemmingsplannen. Daarbij wordt gekeken welke bedrijfscategorie planologisch mogelijk is op omliggende bedrijfspercelen. In de omgeving van het plangebied zijn een drietal bedrijfsfuncties aanwezig, zie tabel 4 en afbeelding 17. In de tabel zijn de onderzochte locaties weergegeven met de milieucategorie die volgens de vigerende bestemmingsplannen mogelijk is. Daarbij is de zwaarste richtafstand die hoort bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ (of conform geurverordening) aangegeven én de daadwerkelijke afstand tot de uiterste gevel van de nieuwe woning.

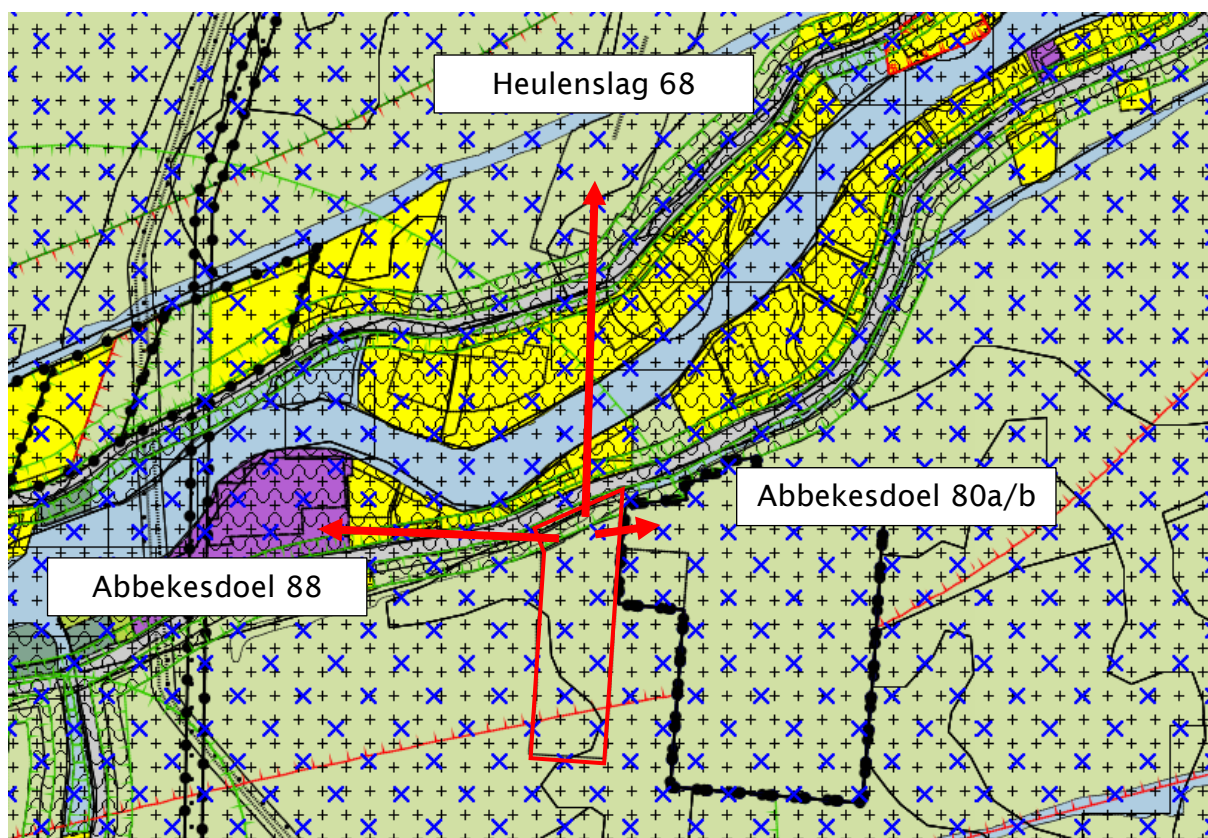
Abbekesdoel 80a/b (veehouderij) is direct gelegen ten oosten van het plangebied. Hiermee binnen de afstand van 25 meter (conform geurverordening). Echter kan ten behoeve van de bestaande bedrijfswoning (welke wordt omgezet naar een

burgerwoning) worden gesteld dat er sprake is van een gelijkblijvende situatie, omdat de woning in de bestaande situatie reeds beperkend werkt voor het bedrijf. Dit verandert in de nieuwe juridisch-planologische situatie niet. Wat betreft de nieuwe woning wordt deze op minimaal 25 meter van de veehouderij gerealiseerd, door het vigerende bouwvlak te verkleinen. Hiermee voldoet de woning aan deze geldende richtafstand en werkt deze nieuwe woning niet belemmerend voor de veehouderij. Tevens kan daarmee worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning. Conform artikel 5 van de Wet geurhinder en veehouderij dient te allen tijde een afstand van 25 meter tussen een woning en een stal aangehouden te worden indien buiten de bebouwde kom.

Tabel 4: Omliggende bedrijven

Adres	Functie	Milieu-categorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Afstand tot nieuwe woning
Abbekesdoel 80a/b	Veehouderij	3.2	25 meter*	25 meter
Abbekesdoel 88	Reclamebeoording bedrijf	3.1	30 meter	108 meter
Heulenslag 68	Veehouderij	3.2	25 meter*	158 meter

* Conform geurverordening



Afbeelding 17: Plangebied t.o.v. omliggende bedrijven/functies

Voor het reclamebeoordingsbedrijf aan de Abbekesdoel 88 te Bleskensgraaf is geen aparte SBI code opgenomen in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Het bedrijf kan in zekere zin worden vergeleken met een 'drukkerij'. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuhinder (editie 2009) behoort een drukkerij tot milieucategorie 3.2 (richtafstand 50 meter in gemengd gebied). Het

bedrijf Esbi B.V. betreft echter geen grootschalige drukkerij (slechts 30 man personeel) en is daarmee qua aard en schaal niet vergelijkbaar aan bijvoorbeeld drukkerijen van landelijke kranten. Het bedrijf kan worden geschaard in milieucategorie 3.1 waarvoor een maximale richtafstand van 30 meter geldt tot omliggende woningen (gemengd gebied). Naast bedrukking van reclamemateriaal vindt bij het bedrijf echter o.a. ook houtbewerking, en bewerking van kunststof plaats. Voor het deel houtbewerking kan het bedrijf het vergeleken worden met SBI code 162 'Timmerwerkfabriek met een productieoppervlak van < 200 m²'. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter (gemengd gebied). De kunststofverwerkende activiteiten kunnen vergeleken worden met SBI code 222.3 'Productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen'. Ook hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter (gemengd gebied). Het plan voldoet ten opzichte van dit bedrijf aan de geldende richtafstanden.

Ook voor de Heulenslag 68 wordt ruim voldaan aan de gestelde richtafstand. Waarbij wordt opgemerkt dat er ter plaatse geen sprake meer is van een volwaardig agrarisch bedrijf en dat de locatie voornemens op korte termijn wordt gewijzigd naar een woonbestemming.

Uit dit alles kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- en milieuhinder 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 bevinden (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.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

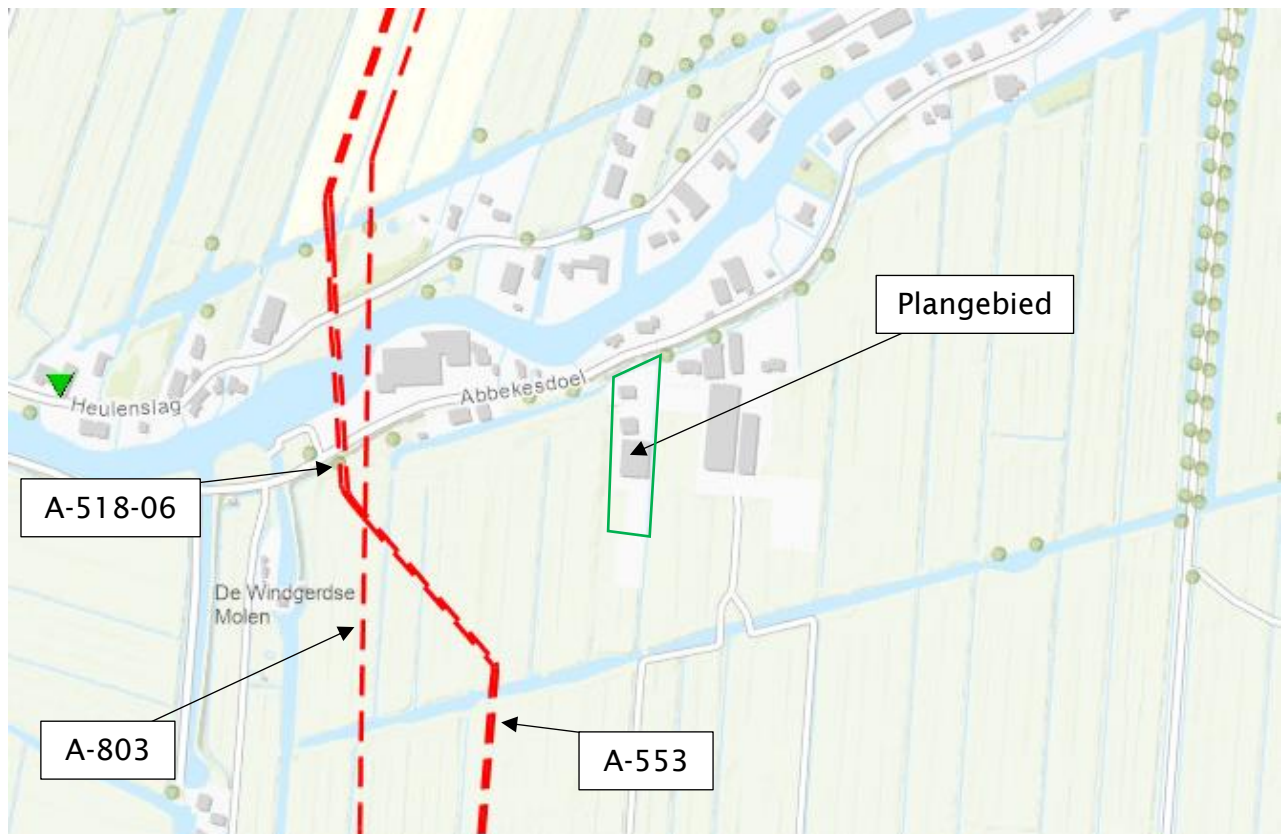
Uit de risicokaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn drie aardgasleidingen (NEN 3650-leidingen) gelegen.

Tabel 5: Gegevens aardgasleidingen

Leidingnummer	Diameter	Druk	Omschrijving
A-518-06	30 inch	66 bar	Leiding Gasunie - methaan
A-553	37 inch	66 bar	Leiding Gasunie - methaan
A-803	48 inch	80 bar	Leiding Gasunie - methaan



Afbeelding 18: Uitsnede externe risicokaart

De nieuwe woning is op een afstand van ca. 210 meter gelegen van de leidingen. De woning ligt daarmee buiten de aan te houden belemmeringenstrook (tot 5 meter aan weerszijden van de leiding) waarbinnen geen activiteiten mogen plaatsvinden die de buisleiding kunnen beschadigen. Tevens heeft de leiding geen PR 10-6/jaar contour, waardoor wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Wat betreft de leiding is het zeer aannemelijk dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied met weinig populatie lager is en blijft dan een factor 1000 lager dan de oriëntatiewaarde.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen. In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

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

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen (behoudens de eerdere aangehaalde gasleidingen in paragraaf 4.6). Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen 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 staan.

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

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de voormalige agrarische bedrijfslocatie te saneren en een woning te realiseren achter de bestaande bedrijfswoning, welke wordt omgezet naar een burgerwoning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een ecologische quickscan uitgevoerd, welke is bijgevoegd in de bijlage van deze toelichting. De conclusies uit die onderzoek luiden:

‘Soortenbescherming

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de huismus. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of een Groene buffer. 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. Een AERIUS-berekening, Voortoets en/of ‘nee, tenzij’-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

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

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor de huismus (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een

reden van sociale of economische aard, huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid -klimaatverandering- aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Conclusie

De sanering van twee opstallen aan de Abbekesdoel 82 te Bleskensgraaf is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).'

Aanvullend huismusonderzoek

Naar aanleiding van de ecologische quickscan is een aanvullend onderzoek naar de huismus op de locatie uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting en de conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

'In 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de huismus in het plangebied aan de Abbekesdoel 82 te Bleskensgraaf. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Kennisdocument huismus (BIJ12, 2017). Binnen het plangebied zijn geen nesten van de huismus vastgesteld. Het plangebied maakt mogelijk (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar er is geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied.

De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.9 Stikstofdepositie

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in het onderdeel 'gebiedsbescherming'. In deze gebieden mogen in principe geen werkzaamheden binnen de grenzen uitgevoerd worden. Bij mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geldt een ontheffingsplicht. Uit een passende beoordeling dient te blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan voordat een ontheffing verleend kan worden.

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Hierom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten welke voorzien in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats. Voorheen was toestemming hiervoor gebaseerd op het PAS, waarbij de drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar werd gehanteerd om effecten van ontwikkelingen te toetsen.

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 beoordeeld dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Op basis van het PAS werd namelijk vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Een dergelijke toestemming 'vooraf' mag niet meer. Hierdoor zijn alle gemelde activiteiten alsnog vergunningplichtig en dient aangetoond te worden dat een ontwikkeling niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met deze nieuwe rekentool kan de depositie op stikstofgevoelige habitats berekend worden.

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop en eenmalige aanleg activiteiten. Dit wordt de 'bouwvrijstelling' genoemd. Eventuele stikstofdepositie vanwege de realisatie-/ bouwfase is dan ook vrijgesteld van vergunningplicht.

Onderzoek

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de voormalige agrarische bedrijfslocatie te saneren en een woning te realiseren achter de bestaande bedrijfswoning, welke wordt omgezet naar een burgerwoning. Gezien de afstand van het plangebied tot stikstofgevoelig Natura2000-gebied (ca. 5.9 km) en het karakter van het plan worden geen negatieve gevolgen voor deze gebieden verwacht. Derhalve kan een stikstofdepositieberekening achterwege blijven.

Conclusie

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

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 dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Adcim B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit het bodemonderzoek luiden:

- *'De bovengrond bestaat uit kleiige grond op een ondergrond van veen vanaf ongeveer een 1,00 m-mv.*
- *De kleiige bovengrond rondom de schuur op het midden terrein/nabij de toegangsweg bevat een zwakke bijmenging aan metselwerkpuin, asfalt, kolenruis en plastic.*
- *In verband met de aangetroffen puinbijmenging is een asbestbodemonderzoek uitgevoerd, hierbij is visueel geen asbest aangetroffen. Analytisch is 11 mg/kg/ds asbest aangetroffen.*
- *Ter plaatse van de drupzone van het schuurdak met asbestverdacht plaatmateriaal zonder dakgoot afwaterend op onverhard maaiveld is een asbestbodemonderzoek (gootlijn onderzoek) uitgevoerd over een lengte van ca. 30 meter. Visueel zijn in de drupzone van het dak op het maaiveld 6 stukjes asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen wat separaat verpakt en in het laboratorium geanalyseerd is. Bevestigd is dat het schuurdak bestaat uit hechtgeboden asbesthoudend plaatmateriaal. Analytisch is in de grond van de toplaag ter plaatse van de drupzone van het dak 74 mg/kg/ds asbest aangetroffen.*
- *De voormalige watergang ter plaatse van boring 08, 09, 10, 12 en 15 is niet gedempt met bodemvreemd materiaal. Wel is het bodemprofiel afwijkend. De voormalige watergangen zijn waarschijnlijk gedempt met gebiedseigen grond bestaande uit zwak zandig en grindige klei. De originele ondergrond bestaat uit zwak kleiig veen.*
- *De boven- en ondergrond is over het algemeen licht verontreinigd met koper en/of molybdeen en bij indicatieve toetsing aan besluit bodemkwaliteit is de grond altijd toepasbaar uitgezonderd de bovengrond rondom de schuur op het midden terrein/ nabij de toegangsweg en de ondergrondgrond ter plaatse van voormalige sloot. Deze grond is licht verontreinigd met verschillende zware metalen en PAK en voldoet bij indicatieve toetsing aan besluit bodemkwaliteit aan als klasse industrie.*
- *Het grondwater is gelegen op ca. 0.30-0.70 m-mv en is licht verontreinigd met barium.*

De hypothese 'verdacht' is bevestigd gezien de aangetroffen lichte verontreinigingen in grond- en grondwater en het aangetroffen asbest. Nader onderzoek met een gewijzigde onderzoeksinspanning wordt niet noodzakelijk geacht (zie aanbevelingen). Voor de voorgenomen werkzaamheden vormt de bodemkwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek geen belemmering, uitgezonderd het aangetroffen asbest in de toplaag van de bodem ter plaatse van de drupzone van het dak van de koeienschuur. (...)

Gezien het asbest afkomstig is van:

- een duidelijke aanwezige bron (asbesthoudend golfplatendak);*
- een duidelijk afgebakend gebied (drupzone van het dak);*
- en gezien bij eerder uitgevoerd onderzoek van vergelijkbare situaties alleen asbest aangetroffen wordt in de toplaag over een breedte van maximaal 1,0 meter,*

wordt nader of aanvullend asbestbodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Wel wordt aanbevolen bij de sloop van de schuur of sanering van het asbesthoudend dakplaatmateriaal de toplaag van de grond met het aangetroffen asbest te verwijderen en af te voeren naar een erkende verwerker.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit 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. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een:

- Hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmatige verwachting. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 19: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Voor het plan is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd, welke is bijgevoegd in de bijlage van deze toelichting. De conclusie van dit onderzoek luidt:

‘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 zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Molenlanden.’

Conclusie

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

4.12 Duurzaamheid & klimaatverandering

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan speelt hier bewust op in door de woningen te isoleren conform de huidige bouweisen van het bouwbesluit. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en maatregelen in het kader van energiebesparing.

In de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland is een regel opgenomen dat er in een bestemmingsplan aandacht moet worden aan een viertal risico's die kunne optreden ten gevolge van klimaatverandering. Het gaat om wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte & droogte. Het onderhavige plan heeft positieve gevolgen die het risico van deze vier aspecten beperken. Middels het onderhavige plan wordt een agrarische bedrijfslocatie gesaneerd, daarmee neemt de bebouwing en verharding ter plaatse aanzienlijk af (zie paragraaf 4.2). Eveneens worden er mogelijk nieuwe watergangen gerealiseerd. Het risico op wateroverlast en overstroming wordt in de nieuwe situatie daarmee minder in vergelijking met de nieuwe situatie, omdat de gronden zachter worden, water in de grond infiltreert en niet versneld over verharding afgevoerd hoeft te worden. Het plan heeft daarmee ook positieve gevolgen tegen hittestress en droogte. De verharding, welke gevoelig is voor hitte en relatief snel opwarmt, neemt aanzienlijk af voor grond die relatief minder snel opwarmt en minder gevoelig is voor hitte. Ook kunnen de gronden hierdoor langer water vasthouden en wordt water minder snel afgevoerd, waarmee droogte kan worden tegengegaan.

4.13 Molenbiotoop

Beleidskader

Het plangebied valt binnen de beschermingszones van de Wingerdse Molen. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. In het kader van de bescherming van de windvang van deze molen is uitsluitend de nieuwbouw van de nieuwe woning relevant (de andere woning is bestaand).

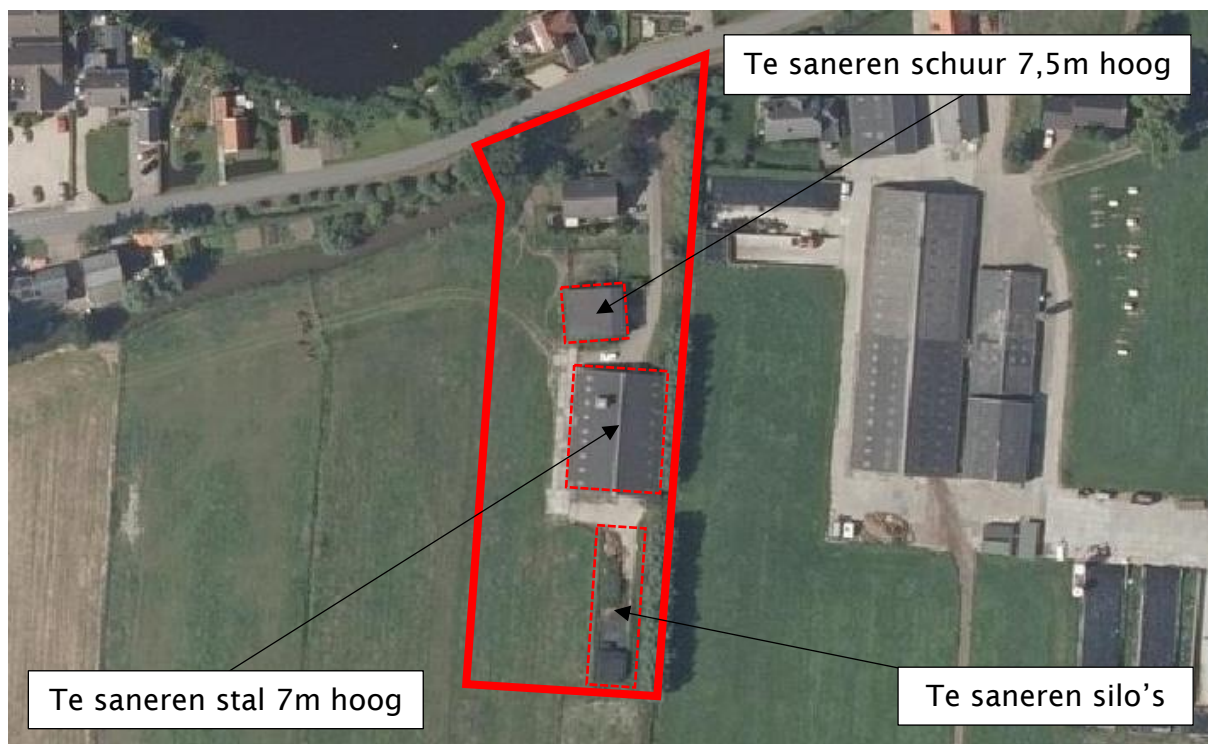
Ter bescherming van de molenbiotoop is in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' opgenomen. Ten aanzien van het realiseren van bebouwing en/of beplanting binnen deze zone gelden de volgende richtlijnen:

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

Onderzoek

Het plangebied is gelegen binnen de vrijwaringszone van de 'Wingerdse Molen' (binnen een straal van 400m). Het plangebied is gelegen op ca. 310m van de molen. Hierdoor gelden er specifieke richtlijnen ten aanzien van de realisatie van bebouwing. Echter wordt de windvang van de molen in bestaande situatie reeds belemmerd door de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing aan de Abbekesdoel 82 te Bleskensgraaf.

De huidige schuur en stal zijn respectievelijk 7,5 meter en 7,0 meter hoog ten opzichte van het huidige maaiveld (zie afbeelding 20). Door de bouwhoogte van de nieuwe woning te maximeren op 7,5 meter en te projecteren op de locatie van de te saneren schuur zal het plan wat betreft de hoogte niet leiden tot een beperking van de windvang van de molen (zie afbeelding 21). Wat betreft bouwvolumes is er sprake van een verbetering van de windvang van de molen. Middels het onderhavige plan is er sprake van vervangende nieuwbouw. Er worden grote volumes aan bebouwing gesaneerd en er wordt een meer kleinschalige woning gerealiseerd (zie afbeelding 21-22).



Afbeelding 20: Te saneren kolossale volumes incl. hoogte



Afbeelding 21: Te realiseren nieuwe woning incl. hoogte

Bijkomend wordt de bouwhoogte van de toegestane bebouwing middels deze bestemmingsplanwijziging aanzienlijk beperkt in vergelijking met de huidige situatie. De maximale hoogtes van de bebouwing worden verlaagd van goothoogte 7m en bouwhoogte 12m, naar een maximale goothoogte van 6m en bouwhoogte van 7,5m. In de huidige situatie zijn er zelfs silo's toegestaan van 15 meter hoog, welke mogelijkheid middels onderhavig plan wordt weggenomen. Hiermee is er planologisch tevens sprake van een verbeterende situatie voor de molen. De maximale goothoogte en bouwhoogte wordt juridisch verankerd in de bouwregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Ter plaatse van de

molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' overgenomen ter bescherming van de molenbiotoop.

Conclusie

Het plan leidt niet tot een beperking van de windvang van de 'Wingerdse Molen'.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 82’ 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 82’ 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 82’ is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’ (20 februari 2018), de ‘Parapluherziening Parkeren’ (27 oktober 2020) en het ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’ (26 oktober 2021). De regels van het bestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 82’ bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmings-regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch met waarden

In het moederbestemmingplan bezit het gehele perceel Abbekesdoel 82 te Bleskensgraaf de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ met bouwvlak. In het onderhavige plan wordt het voorste deel omgezet naar de enkelbestemming ‘Wonen’. Enkel het achterste deel van het perceel blijft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ behouden, maar wordt het bouwvlak verwijderd en worden de gronden omgevormd tot agrarisch land.

Water

Direct ten zuiden van de Abbekesdoel ligt een A-watergang. In het moederbestemmingsplan is er sprake van een omissie, omdat er geen enkelbestemming ‘Water’ op is gelegen. Hetgeen conform Waterschapsbeleid wel zou moeten. Het onderhavige plan neemt deze omissie weg, om in ieder geval binnen het plangebied de enkelbestemming ‘Water’ op te nemen op de A-watergang.

Wonen

Op het voorste deel van het perceel wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd naar 'Wonen' ten behoeve van twee burgerwoningen. Het bouwvlak concentreert zich rondom de bestaande (bedrijfs)woning en wordt doorgetrokken naar achter, waardoor kan worden geborgd dat de nieuwe woning achter de bestaande (eventueel te herbouwen) woning wordt gerealiseerd.

Waarde – Waterkering

Op de waterkering blijft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ongewijzigd. Dit is een minimaal deel van het plangebied in het noordelijke puntje van het plangebied langs de openbare weg.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Figuur: gevellijn;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk – 1;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – molenbiotoop 400m;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 2.