



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Bleskensgraaf, Heulenslag 28’



Toelichting bestemmingsplan

‘Bleskensgraaf, Heulenslag 28’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPheulenslag28BKG-ON01

Datum

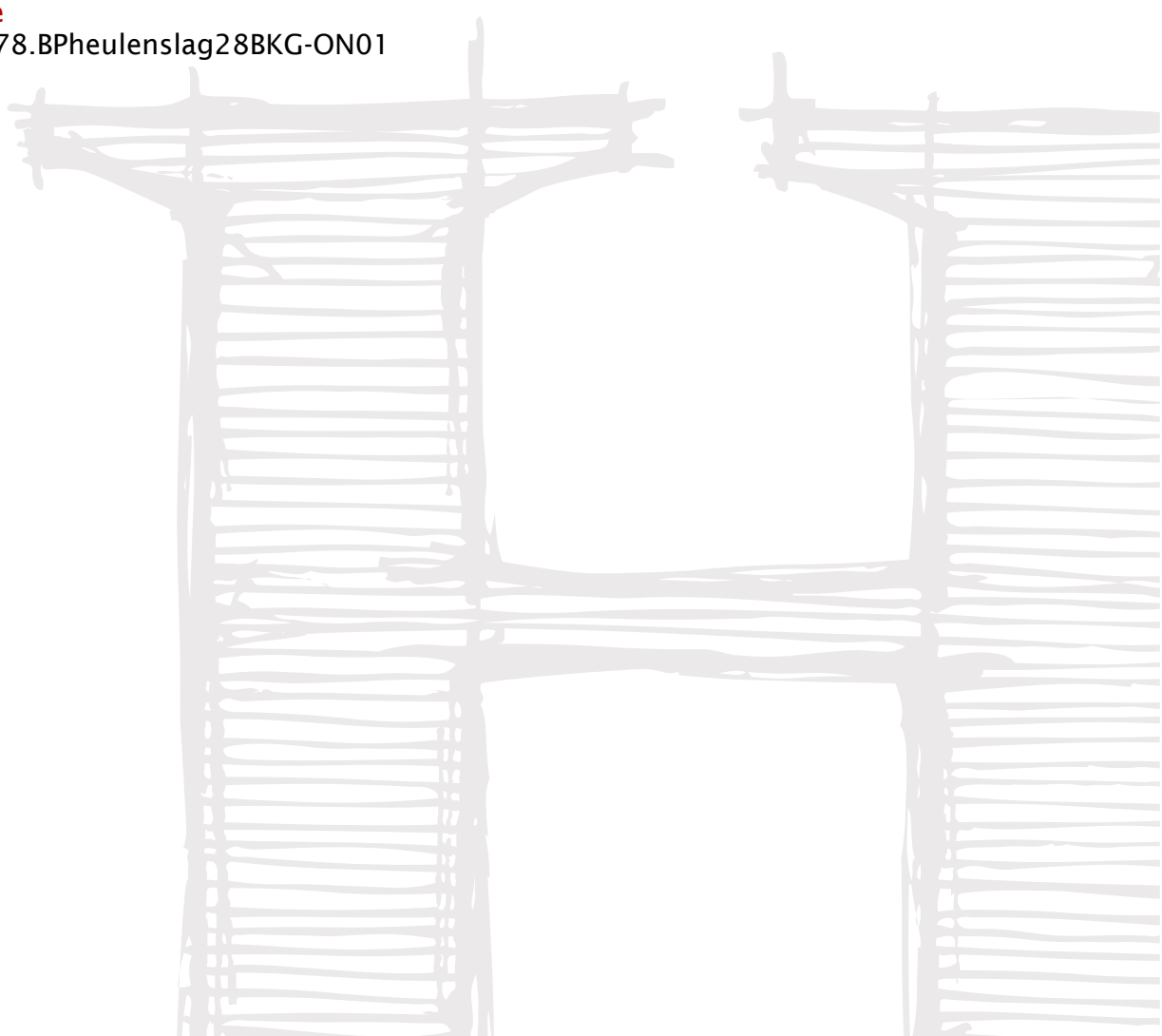
12-05-2021

Planstatus

Ontwerp

Versie

1.4



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Belang	6
1.4 Kader	7
1.5 Maatschappelijk resultaat	11
1.6 Maatschappelijk draagvlak	11
1.7 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	12
1.8 Communicatie	12
1.9 Realisatie	12
1.10 Leeswijzer	12
2 Planbeschrijving	13
2.1 Bestaande situatie	13
2.2 Nieuwe situatie	17
3 Beleidskader	23
3.1 Rijksbeleid	23
3.2 Provinciaal beleid	25
3.3 Regionaal beleid	31
3.4 Gemeentelijk beleid	33
3.5 Conclusie	39
4 Sectorale aspecten	40
4.1 Milieueffectrapportage	40
4.2 Watertoets	42
4.3 Geluid	50
4.4 Luchtkwaliteit	52
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	54
4.6 Externe veiligheid	56
4.7 Kabels en leidingen	58
4.8 Ecologie	60
4.9 Stikstofdepositie	63
4.10 Bodem	64
4.11 Archeologie	66
4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	71
5 Juridische planbeschrijving	73
5.1 Inleiding	73

5.2	Systematiek van de regels	73
5.3	Bestemmingen	73
5.4	Aanduidingen	74

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Bebouwingsstudie	Brand BBA I BBA Architecten	18045	02-04-2019 (gewijzigd 24-07-2020)
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20200121-09-24563	21-10-2020
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1632	18-12-2020
4	Quickscan Wet natuurbescherming	Blom Ecologie	BE/2020/781/r	6-11-2020
5	Voortoets stikstofdepositie	Van den Heuvel Milieuadvies	19085	09-12-2021
6	Verkennd (asbest) bodemonderzoek	Adcim	20200486-D-VO-1	27-07-2021
7	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	ADC Rapport 5309	06-10-2021

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan Heulenslag 28 te Bleskensgraaf ligt een perceel met daarop een cultuurhistorische monumentale woonboerderij en voormalige agrarische bebouwing. Het perceel is voorheen altijd in gebruik geweest ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn thans beëindigd. De initiatiefnemer is voornemens een toekomstbestendige situatie te creëren middels de sanering van de bedrijfsbebouwing en de realisatie van een levensloopbestendige woning. Tevens wordt de monumentale woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' en de woonboerderij heeft de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Op deze gronden is het niet direct mogelijk een nieuwe vrijstaande woning aan de oostzijde van het perceel te realiseren. Tevens zijn binnen een agrarische bestemming geen burgerwoningen toegestaan.

Het initiatief is middels een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. De gemeente heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als BKG00 - D - 305 en 306. Tevens wordt het bouwvlak op het perceel BKG00 - D - 551 verwijderd. Het plangebied is gelegen tussen de openbare weg Heulenslag en de Graafstroom. Aan de oostzijde is het woonperceel Heulenslag 27 gelegen en aan de westzijde grasland met enkele (fruit)bomen en een watergang.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

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 onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De voormalige agrarisch bedrijfsgebouwen worden gesaneerd en er wordt een meer kleinschalige levensloopbestendige woning teruggebouwd. Hiermee wordt leegstand van de bebouwing en daarmee verdere verpaupering van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen en wordt tevens aangesloten bij de gemeentelijke woonvisie om meer levensloopbestendige woningen te realiseren binnen de gemeente. De bebouwing ter plaatse neemt aanzienlijk af en er wordt meer openheid gecreëerd. Hiernaast wordt de monumentale woonboerderij gesplitst. De relatief hoge onderhoudskosten van de woonboerderij kunnen hiermee worden verdeeld over meerdere

huishoudens, waardoor de instandhouding van het monument naar de toekomst wordt verzekerd. Met de instandhouding van de karakteristieke boerderijwoning draagt het plan bij aan het behoud van het cultuurhistorische karakter van de lintbebouwing. Tevens wordt een agrarische bedrijfsbestemming uit het cultuurhistorisch lint verwijderd, waarmee nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf wordt uitgesloten. Hiermee is er sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Er worden geen bedrijfs-, individuele, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving geschaad.

1.4 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

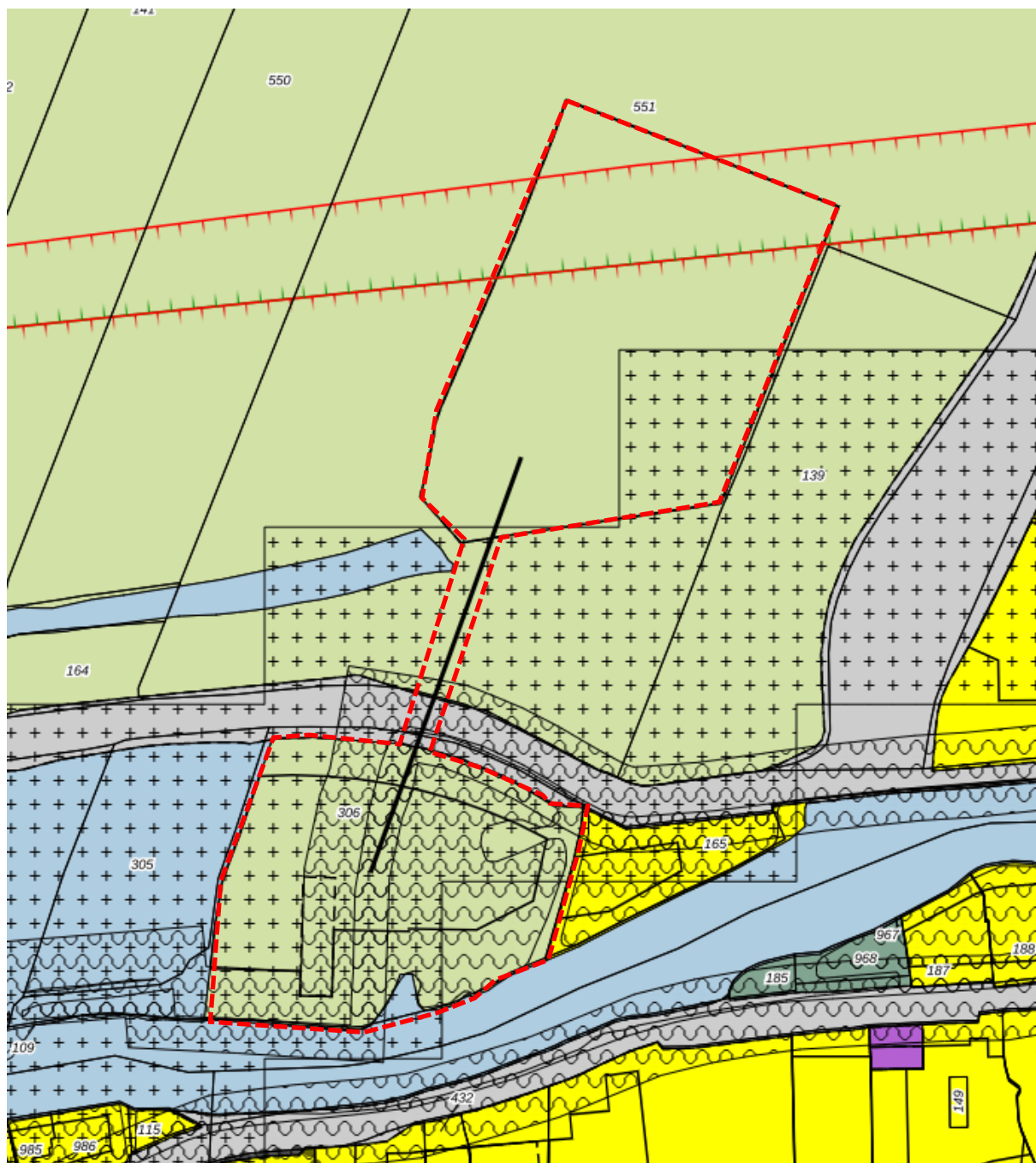
- Agrarisch met waarden;
- Verkeer;
- Water.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: cultuurhistorische waarden;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning uitgesloten;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Figuur: relatie.

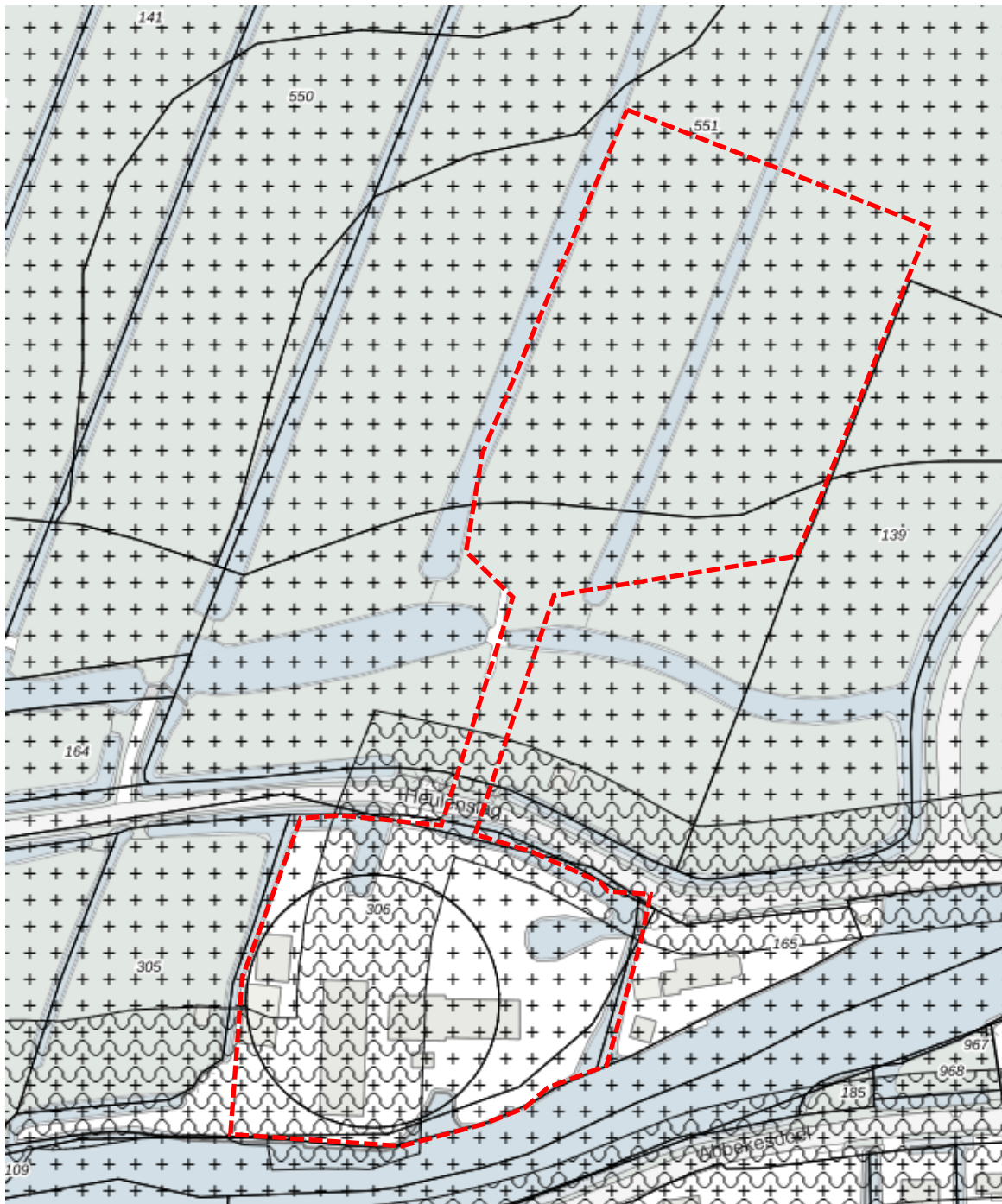


Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Graafstroom'

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 1, 2, 4 en 8';
- De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is gewijzigd/verplaatst.
- 'Wro-zones' zijn gewijzigd naar 'wetgevingszones'.



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

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 buitengebieden, evenals omissies en nieuw beleid.

Voor het plangebied betekende dat:

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



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplankaart 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Paraplubestemmingsplan ‘Huisvesting Arbeidsmigranten’

Binnen onderliggende bestemmingsplannen waren te weinig sturingsmogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemmingen ‘wonen’, ‘woongebied’, ‘centrum’ of ‘gemengd’ te kunnen reguleren. In veel onderliggende bestemmingsplannen was bijvoorbeeld geen begripsdefinitie opgenomen inzake ‘wonen’ en daarmee was het langdurige verblijf van een ongelimiteerd aantal arbeidsmigranten per woning toegestaan. Dit past niet binnen het doel van de gemeente Molenlanden om te voorzien in passende en kwalitatieve goede huisvesting op de juiste plek, waarbij tevens een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Met het paraplubestemmingsplan is onder andere een nieuwe begripsdefinitie gekomen van ‘het wonen’, waardoor het niet meer mogelijk is om met meer dan één huishouden te verblijven in een woning.

Huisvesting van arbeidsmigranten voor de shortstay (logies) en midstay is uitsluitend toegestaan door een vergunning aan te vragen die voldoet aan de eisen uit de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten.

Paraplubestemmingsplan ‘Parkeren’

Op 29 november 2014 is de Reparatiwet BZK 2014 in werking getreden. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige bepalingen – waaronder de parkeernormbepaling – uit de Bouwverordening komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze bepalingen geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen, zodat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst.

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Molenlanden wenst dan ook over de mogelijkheid te beschikken tot het stellen van eisen aan het parkeren. Middels het paraplubestemmingsplan ‘Parkeren’ bezit de gemeente een eenduidige regeling, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van het aspect parkeren.

1.5 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels dit plan wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Het bouwvlak aan de noordkant van de weg wordt daarbij verwijderd. Middels het plan wordt het juridisch-planologisch mogelijk om de boerderij te splitsen in twee wooneenheden en ten oosten van de boerderij een vrijstaande levensloopbestendige woning te realiseren.

1.6 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

Vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure hebben de initiatiefnemers van het plan de burens op de hoogte gebracht van de plannen. De burens hebben aangegeven het zeer te waarderen dat zij in een vroeg stadium zijn geïnformeerd en hebben hun goedkeuring gegeven.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg wordt het plan opgestuurd naar de Provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

1.7 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 wordt 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.

1.8 Communicatie

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

1.9 Realisatie

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

1.10 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis 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.

2.1.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur

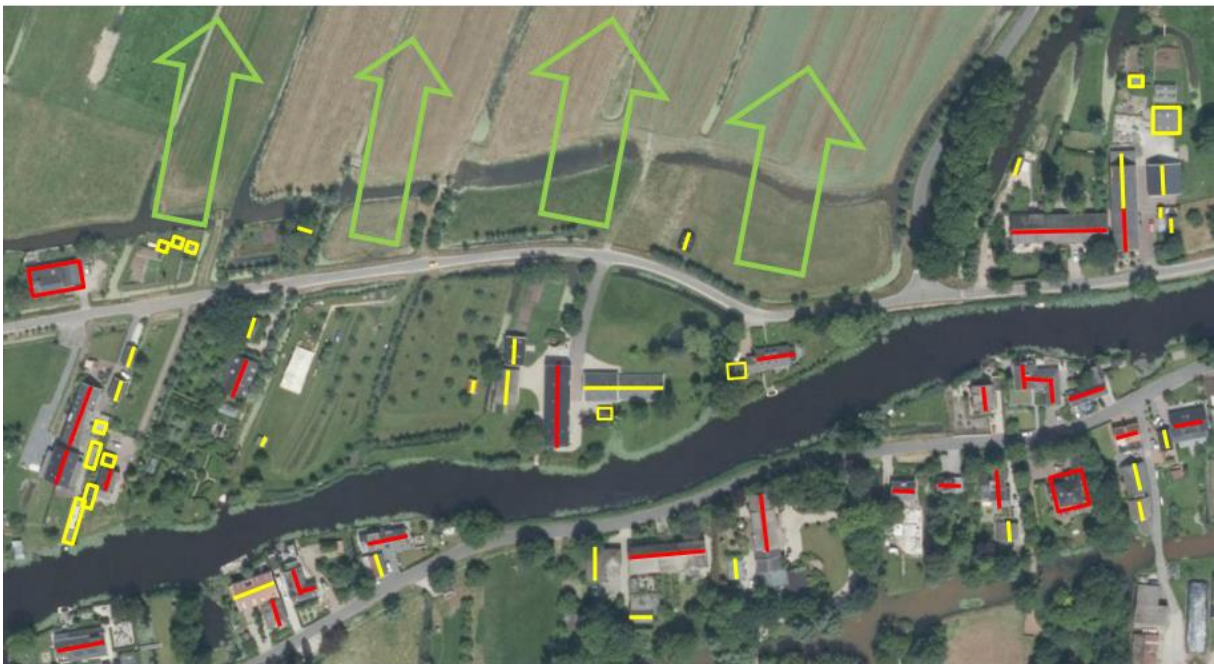
De locatie Heulenslag 28 te Bleskensgraaf is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Heulenslag ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing met daartussen afwisselend smalle en brede landschappelijke doorzichten. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) (woon)boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw (vrijstaande woningen), hebben bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik genomen als woonfunctie. De verkavelingsrichting van het landschap is haaks op de Heulenslag gericht. De traditionele bebouwing ten zuiden van de Heulenslag is overwegend parallel aan de verkavelingsrichting en haaks op de weg gepositioneerd. De traditionele bebouwing ligt doorgaans verder van de Heulenslag (van oudsher op de Graafstroom georiënteerd). De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan de verkavelingsrichting gebouwd. De bebouwing concentreert zich hoofdzakelijk ten zuiden van de Heulenslag. Zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw in het cultuurhistorische lint langs de Heulenslag zijn bedekt met een zadeldak of een afgeleide daarvan. De woningen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. Indien aanbouwen of bijgebouwen aanwezig zijn, hebben deze een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw.

Ten noorden van de Heulenslag kenmerkt het gebied zich door slagenverkaveling (open veenweidegebied) omringd door sloten en (achter)weteringen. In het open slagenlandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). De bebouwingsconcentraties (clusters van woningen), de openheid van het landschap, de slagenverkaveling in combinatie met het slotenpatroon ten noorden van de Heulenslag en de lintbebouwing met

landschappelijke doorzichten ten zuiden van de Heulenslag kunnen worden gezien als de streekeigen stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.



Afbeelding 5: Bebouwingsconcentraties in het lint



Afbeelding 6: Nokrichtingen hoofdgebouwen (rood) en bijgebouwen (geel) in het lint

2.1.3 Huidige status/gebruik

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met daarop een monumentale woonboerderij en een aantal (voormalige) agrarische opstallen. Er vinden geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats.



Afbeelding 7: Vooraanzicht monumentale woonboerderij (waterzijde) (1)



Afbeelding 8: Vooraanzicht monumentale woonboerderij (waterzijde) (2)



Afbeelding 9: Luchtfoto bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Aan Heulenslag 28 te Bleskensgraaf ligt een perceel met daarop een cultuurhistorische monumentale woonboerderij en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De woonboerderij heeft een gemeentelijke monumentale status sinds 8 oktober 2007. Het perceel is voorheen altijd in gebruik geweest ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn reeds beëindigd. Het perceel wordt hierdoor alleen gebruikt voor woondoeleinden.

Middels dit plan wordt de bestemming agrarisch gewijzigd naar wonen. Het huidige woongebruik komt hiermee overeen met de juridisch-planologische situatie. Alle voormalig agrarische schuren rondom de woonboerderij worden gesaneerd (ca. 590 m²). Hiervoor in de plaats wordt een meer kleinschalige woning teruggebouwd (maximaal 750 m³ incl. aan- en uitbouwen). Hiermee wordt leegstand van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en daarmee verdere verpaupering van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. De bebouwing ter plaatse neemt aanzienlijk af en er wordt meer openheid gecreëerd. De vrijstaande woning wordt als een levensloopbestendige woning gerealiseerd, of zodoende dat zonder grote bouwkundige ingrepen de woning geschikt gemaakt kan worden als levensloopbestendige woning. De monumentale woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Tevens wordt een agrarische bedrijfsbestemming uit het cultuurhistorisch lint verwijderd, waarmee nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf wordt uitgesloten.

De erfgoedcommissie wordt betrokken bij de uitwerking van de splitsing van het pand, het amoveren van de schuren en het realiseren van de nieuwe vrijstaande woning.



Afbeelding 10: Nieuwe situatie

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Heulenslag 28 wordt in de bestaande situatie middels één inrit aan de Heulenslag ontsloten. In de nieuwe situatie blijft de ontsluiting ongewijzigd. Op het erf wordt een aftakking op de toegangsweg gerealiseerd ten behoeve van de nieuwe woning.

Parkeren

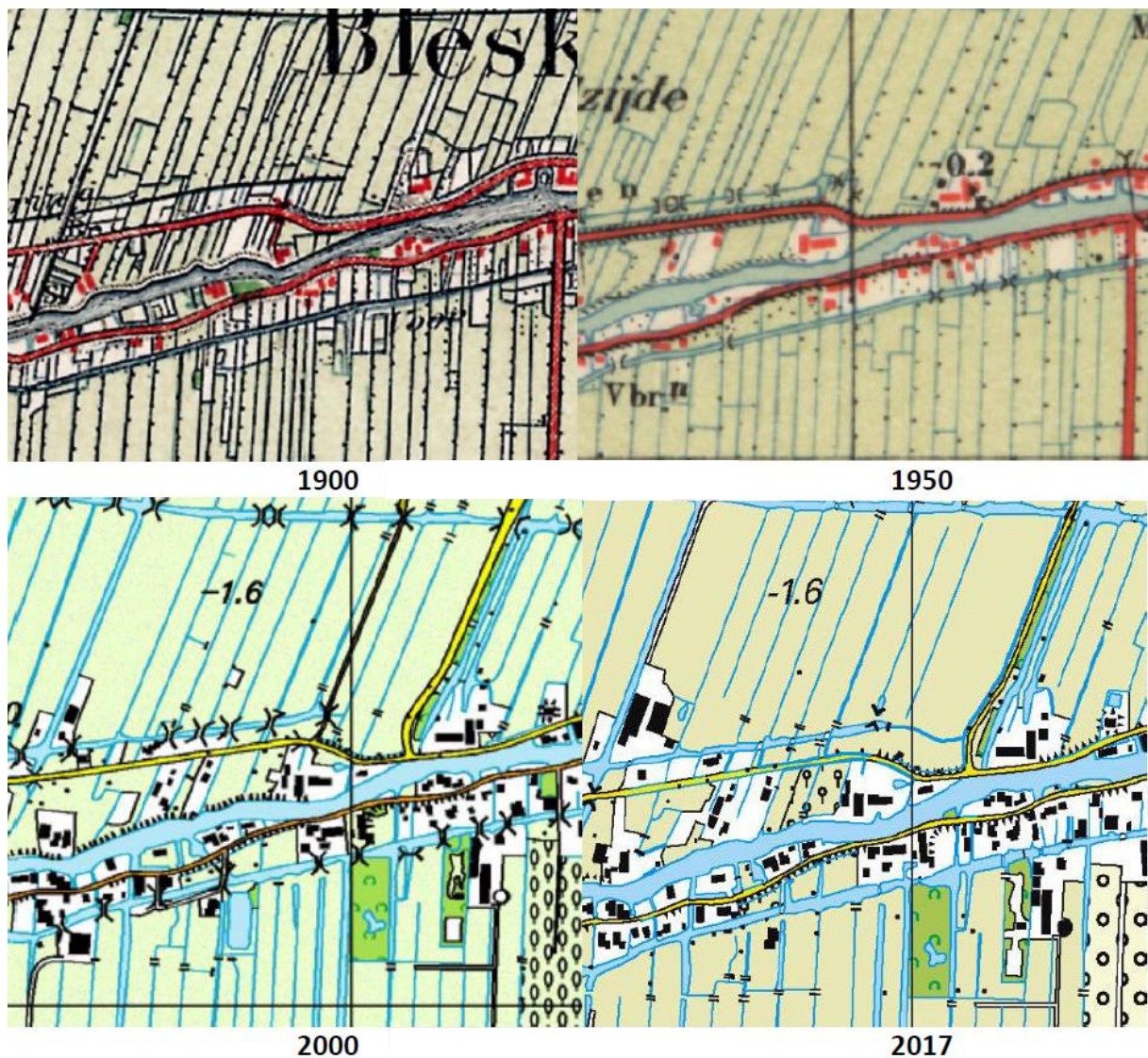
Voor de vaststelling van de parkeernormering is gebruik gemaakt van het parkeerbeleid van gemeente Molenlanden. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Voor de parkeerbehoefte van de vrijstaande woning is uitgegaan van de categorie 'koop vrijstaand', waarvoor een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning geldt. Ten behoeve van de twee eenheden van de woonboerderij wordt uitgegaan van de categorie 'koop twee-onder-een-kap'. Hiervoor geldt een parkeernorm van tweemaal 2,2 parkeerplaatsen per woning, dus samen 4,4 parkeerplaatsen. Op afbeelding 10 is te zien dat er bij de woonboerderij minimaal 6 parkeerplaatsen en bij de vrijstaande woning minimaal 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd tussen het groen. Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan de gestelde parkeernorm.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Voor het opstellen van het landschappelijk inrichtingsplan is het Molenwaards Kookboek doorlopen. De stappen van het kookboek zijn hieronder globaal uiteengezet.

Geschiedenis

De wegen en de kleine hoeveelheid bebouwing langs de Heulenslag, ten noorden van de rivier de Graafstroom zijn in 1900 al zichtbaar. Het betreffen voornamelijk agrarische bedrijven. Het verkavelingspatroon is haaks op de weg en het betreft een zeer open landschap. In 1950 lijkt er niet veel te zijn veranderd. De bebouwing is iets toegenomen en de smalle kavels zijn hier en daar samengevoegd tot bredere kavels. Ten opzichte van 1950 is in 2000 te zien dat de bebouwingsdichtheid erg is toegenomen. Dit heeft te maken met de schaalvergroting in de agrarische sector en de nieuwbouw die heeft plaatsgevonden langs de Heulenslag. Hiernaast is haaks op de Heulenslag een weg gerealiseerd, de Noorderweg. Ondanks de hogere bebouwingsdichtheid blijft het open landschap redelijk behouden. In de periode 2000 tot 2017 zet de trend van het toevoegen van bebouwing en het samenvoegen van kavels aan de Heulenslag zich door.



Afbeelding 11: Geschiedenis in beeld (uitsneden kaarten Topotijdreis.nl)

Architectuur

De stedenbouwkundige structuur is in paragraaf 2.1.2 reeds uiteengezet. De lintbebouwing langs de Heulenslag bestaat uit een afwisseling van (grotere) klassieke (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) arbeidershuisjes. De architectonische stijl van de bebouwing is wisselend. De vrijstaande nieuwbouwwoningen hebben een wat modernere architectonische stijl in tegenstelling tot de traditionele (woon)boerderijen welke meer klassiek zijn vormgegeven. De gebruikte materialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel (streekeigen). De traditionele (woon)boerderijen hebben veelal een monumentale status en een overwegend sobere uitstraling (nauwelijks tot geen architectonische versieringen). De maatvoering en architectuur van de bebouwing (zowel traditioneel als nieuwbouw) zijn zorgvuldig gekozen en de gebruikte natuurlijke materialen zijn vakkundig verwerkt. De hoofdvolumes (zowel traditioneel als nieuwbouw) zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit bakstenen gevels met een kap. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het omliggende slagenlandschap. De ondergeschikte bijgebouwen zijn eveneens opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben overwegend een donkerdere ondergeschikte kleur dan de hoofdvolumes. De gebouwen hebben hoofdzakelijk een rechthoekige opbouw. De gebouwen worden overwegend gekenmerkt door een heldere eenduidige kapvorm in de vorm van een zadeldak, een gebroken kapconstructie (mansardekap) of een afgeleide daarvan. Eventuele aanwezige aanbouwen zijn ten alle tijden ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Gebiedscriteria

Omgeving

- De locatie is gelegen in het cultuurhistorisch lint langs de Heulenslag, ingeklemd tussen Heulenslag en Graafstroom;
- Open, landelijk en dorps karakter in het polderlandschap met kenmerkend sloten- en verkavelingspatroon;
- Aanwezigheid smalle en brede landschappelijke doorzichten op het open slagenlandschap;
- Afwisseling van (agrarische) bedrijven, cultuurhistorische (woon)boerderijen en kleinere nieuwbouw woningen;
- Aanwezigheid streekeigen beplanting;

Situering bebouwing

- Er is sprake van een ontspannen opzet, waarbij het open groene karakter van de locatie behouden blijft;
- Hoofdgebouw voornamelijk haaks op de weg en bijgebouwen achter de voorgevel met een onderhavig karakter ten opzichte van het hoofdgebouw.

Hoofdvormen van bebouwing

- Aanwezigheid de cultuurhistorische woonboerderij met gemeentelijke monumentale status;
- De bebouwing heeft een eenvoudige (rechthoekige) bebouwingsvorm met bakstenen gevels en een kap;
- De nokrichting van nieuwbouw zowel haaks als parallel aan de Heulenslag;

Materialisatie en detaillering van bebouwing

- Kleur- en materiaalgebruik ingetogen, in afstemming met de monumentale woonboerderij;
- Deuren, kozijnen, overstekken etc. van

Landschappelijke inpassing

Middels het plan wordt er meer openheid gecreëerd middels de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en worden enkele zichtlijnen over het perceel behouden en juridisch-planologisch vastgelegd. De woonboerderij wordt gesplitst en er wordt een vrijstaande en levensloopbestendige woning gerealiseerd. De woonboerderij behoudt het eigentijdse bestaande karakter. De vrijstaande woning wordt passend bij de woonboerderij gerealiseerd met een terughoudend karakter. Het perceel is in de huidige situatie reeds op een verantwoorde groene wijze landschappelijk ingericht. Hetgeen in de nieuwe situatie waar mogelijk behouden blijft en wordt versterkt. De streekeigen wilgen langs de watergangen en de erfbomen blijven behouden. Langs de toegangsweg worden streekeigen hagen gerealiseerd en voor de vrijstaande woning een rij leibomen. Bij de vrijstaande woning wordt een aanbouw gerealiseerd. De mogelijke bijgebouwen van de woonboerderij komen ten westen van de boerderij te liggen. Het parkeren wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken middels groen.



Afbeelding 12: Landschappelijk inpassingsplan

Belangenafweging dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'

Het is de ambitie van Molenlanden om het karakteristieke, open en cultuurhistorische landschap te koesteren. Het Molenwaards kookboek fungeert daarbij als inspiratiekader maar heeft het nadeel dat niet alle voorgestane ontwikkelingen kunnen worden gezeurd. Een van de afwegingen bij dit

In dit verband is ervoor gekozen om enige ruimte voor vergunningsvrije uitbreiding te blijven toestaan voor de bewoners. Er wordt een bouwmogelijkheid toegekend in de bestemming Wonen voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk tot 2,5 meter uit de achtergevel. Dit is gedaan door de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' tot 2,5 meter uit de achtergevel van de nieuwe vrijstaande woning niet op te nemen. Daarnaast dragen de vergunningsvrije bouwwerken die zijn ingetekend in de situatieschets niet bij aan een zodanige verslechtering van het landschap dat deze acceptabel zijn. Derhalve is het verbod in de vorm van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' om vergunningsvrije bouwwerken hier op te richten ook hier niet opgenomen.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

Het 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 ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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 in de realisatie van een extra vrijstaande woning en de splitsing van de bestaande woonboerderij. Per saldo worden daarmee twee wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval 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 plangebied is gelegen buiten BSD, maar binnen de 'bebouwde ruimte'. Binnen het gebied 'bebouwde ruimte' (systeem van kernen en linten) streeft de provincie

Zuid-Holland naar het beter benutten van deze ruimte voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie. Het plangebied is gelegen in het bestaande bebouwingslint langs de Heulenslag. Middels dit plan worden twee nieuwe wooneenheden op een verantwoorde wijze toegevoegd. Een bestaande boerderijwoning wordt gesplitst, overige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en een vrijstaande woning gerealiseerd. De bebouwing ter plaatse neemt af en er wordt meer openheid gecreëerd. Hiermee sluit het plan aan op provinciaal beleid kleinschalige stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden binnen de bebouwde ruimte.

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.

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', 'linten' en 'stiltegebied'.

Veenweidegebied

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

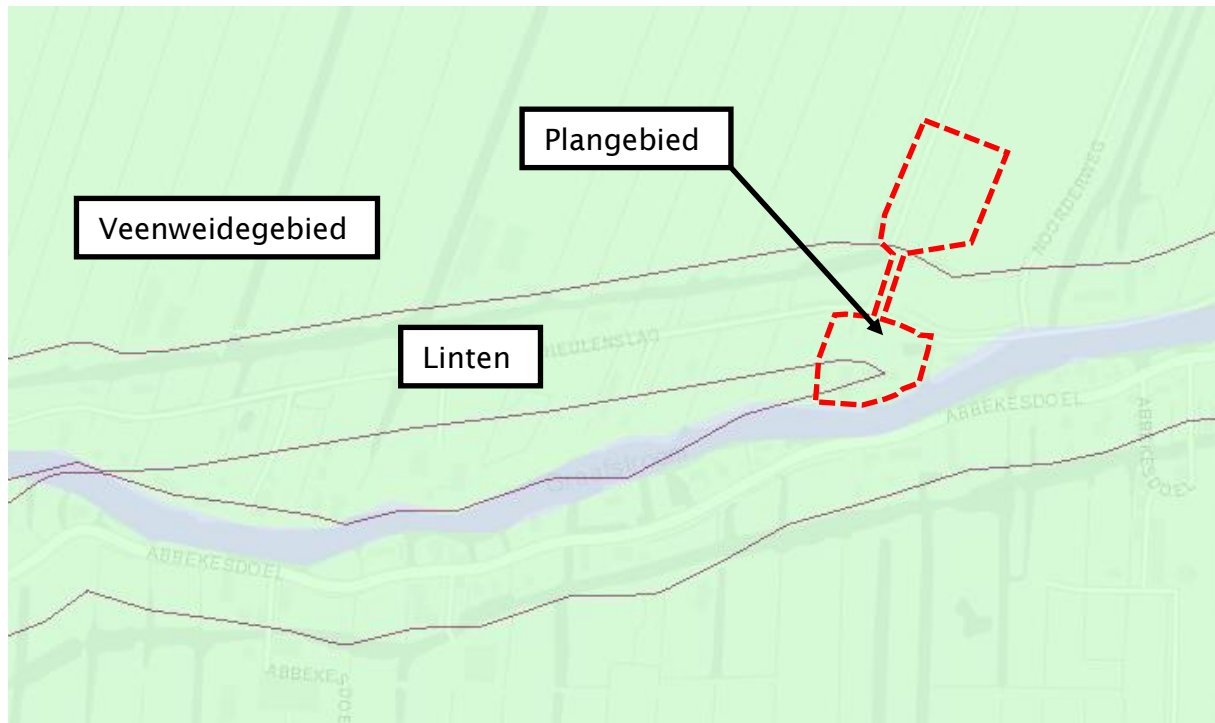
- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;

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

Linten

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.



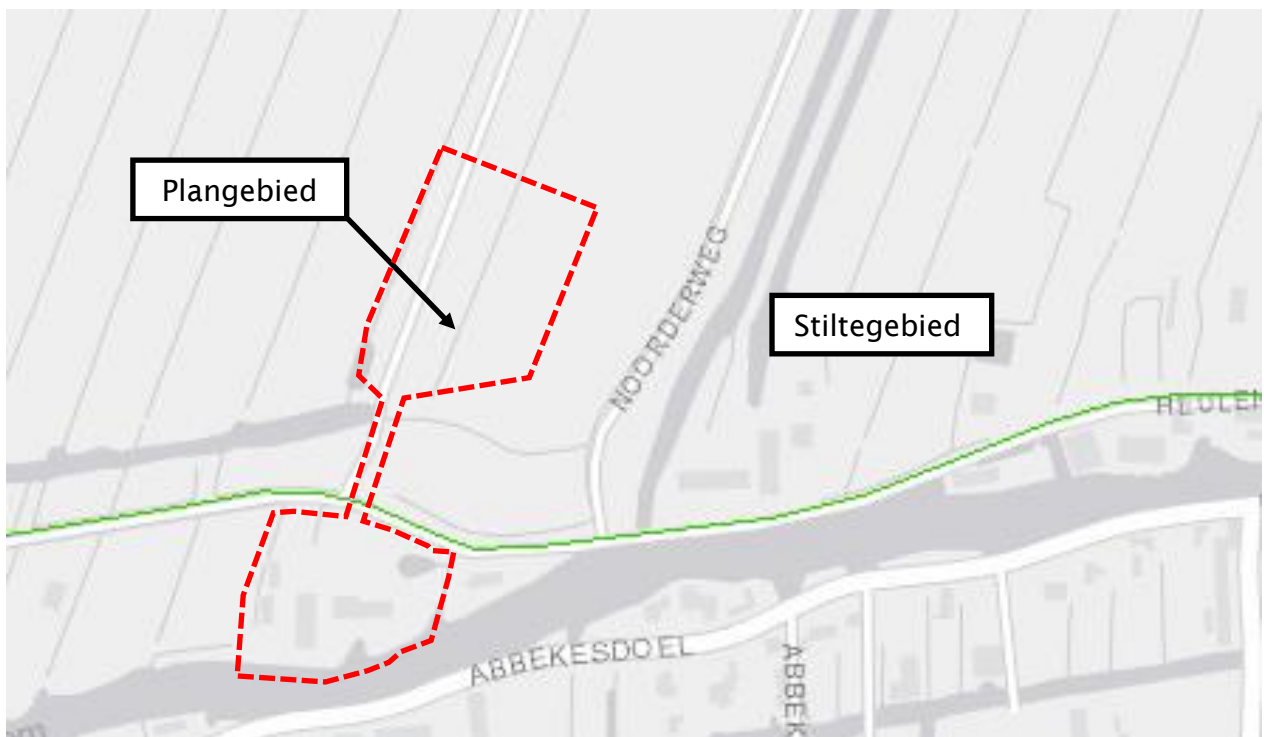
Afbeelding 14: Kwaliteitskaart Zuid-Holland (Laag van cultuur- en natuurlandschappen)

Stiltegebied

Tevens is het noordelijke deel van het plangebied gelegen in een stiltegebied. De stiltegebieden zijn de (relatief) luwe gebieden met beperkte verstedelijking, waar het dagelijks geluid de 40 decibel niet overstijgt. Hier vindt men rust en stilte als contrast met het dynamisch stedelijk gebied. Richtpunt voor stiltegebieden luidt als volgt:

- In de stiltegebieden is alleen ruimte voor “gebiedseigen” geluid.

Het plan voorziet niet in ontwikkelingen binnen het stiltegebied. Het plan sluit juridisch-planologisch de mogelijkheid van een volwaardig agrarisch bedrijf uit. Hiermee draagt het plan bij aan een stiller stiltegebied.



Abbeelding 15: Kwaliteitskaart Zuid-Holland (Laag van de beleving)

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee de richtpunten voor de ontwikkeling in het veenweidelandschap, het lint en het stiltegebied. Voor de landschappelijke inpassing van het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke deze richtpunten volgt (paragraaf 2.2.3).

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 geschaard worden binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua schaal en aard passend in dit gebied en zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Met de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden draagt het plan bij aan de instandhouding van de monumentale boerderij, hetgeen bijdraagt aan het behoud van de karakteristieken langs het cultuurhistorische woonlint. Ten oosten van de woonboerderij wordt een vrijstaande en levensloopbestendige woning gerealiseerd. Om tot een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen wordt het perceel op een verantwoorde manier landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie §2.2.3 van deze toelichting). Verder worden verouderde voormalige agrarische gebouwen gesloopt, waarmee leegstand en daarmee verdere verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.

Stedelijke ontwikkelingen (ladder voor duurzame verstedelijking)

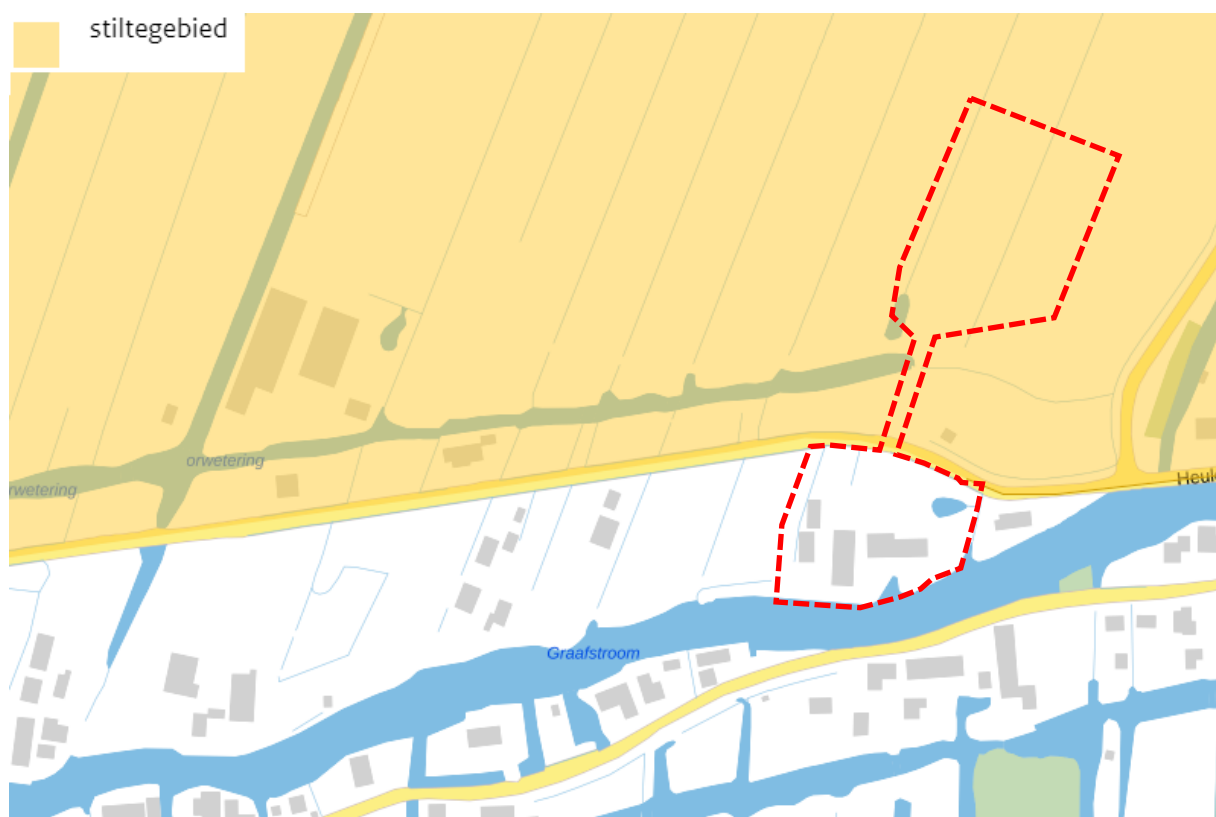
In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- 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 in de realisatie van een extra vrijstaande woning en de splitsing van de bestaande woonboerderij. Per saldo worden daarmee twee wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (zie §3.1.3 van deze toelichting).

Stiltegebied

Om stiltegebieden zo stil mogelijk te houden gelden een aantal regels. Gemotoriseerd verkeer, grootschalige evenementen of andere bronnen van lawaai zijn verboden. Gebiedseigen geluiden zijn wel toegestaan. Het onderhavige plan betreft ter plaatse van het stiltegebied uitsluitend het verwijderen van het noordelijk gelegen bouwvlak. Daarmee wordt een eventuele nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf en bijbehorende geluidbelasting uitgesloten. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plan voorziet in een positieve invloed op het stiltegebied.



Afbeelding 16: Uitsnede kaart 'Stiltegebieden'

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.50 van de omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van wateroverlast door overvloedige neerslag, overstrooming, hitte en droogte. Deze aspecten dienen opgenomen te worden in bestemmingsplannen.

Op basis van dit artikel in de verordening is in paragraaf 4.12 van deze toelichting ingegaan op duurzaamheid en klimaatadaptatie.

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, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. (Agrarische) bedrijfsbestemmingen zijn in de kern en het cultuurhistorische lint minder wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt deze bestemming verwijderd, waarmee een volwaardig bedrijf wordt uitgesloten. Hiermee zal het woon- en leefklimaat ter plaatse worden verbeterd. De woonboerderij wordt gesplitst. De verouderde agrarische schuren worden gesaneerd en er wordt een vrijstaande en levensloopbestendige woning passend bij de woonboerderij gerealiseerd. Het perceel wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast, waardoor wordt voorzien in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het overwegend open, rustige en authentieke karakter van het landschap wordt versterkt.

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 en 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.

Bij het overleg van de regionale Bestuurlijke tafel Wonen op 23 juni 2021 zijn afspraken gemaakt over welke plannen regionaal afgestemd worden. Plannen met een beperkte omvang, zoals dit plan, worden opgenomen op de planmonitor en hoeven niet in het regionaal overleg afgestemd te worden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

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

1. Inclusieve samenleving
2. Leefomgeving
3. Economie
4. Recreatie & Toerisme
5. Klimaat & Energie
6. Bereikbaarheid

De gemeente Molenlanden wenst de identiteit van haar dorpen en vestigingsstad in stand te houden. Met de toevoeging van een woning in de karakteristieke woonboerderij draagt het plan bij aan de instandhouding van dit karakteristieke pand en het cultuurhistorisch karakter van het woonlint langs de Heulenslag. Daarmee blijft de eigen identiteit van het de Heulenslag en Bleskensgraaf behouden. Tevens kan worden gesteld dat met het juridisch-planologisch uitsluiten van de mogelijkheid tot vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf (en de daarmee samenhangende hinder) de kwaliteit van de leefomgeving en het woonklimaat wordt verbeterd.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

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

- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Verder zijn er ook meer woningen nodig voor de steeds grotere groep oudere huishoudens. Voor hen is het belangrijk dat die woningen ook levensloopgeschikt zijn, zodat zij er ook kunnen blijven wonen als zij behoefte krijgen aan zorg of ondersteuning.

Daarnaast geldt voor Bleskensgraaf het volgende: Een gevarieerd programma is gewenst, met meer nadruk op grondgebonden koopwoningen. Dat zijn in eerste instantie betaalbare rij- en hoekwoningen (< €250.000) voor starters, maar ook ruimere woningen in het middel(dure) segment (€250-450.000) gericht op gezinnen. Voor het toenemend aantal ouderen is er behoefte aan een levensloopgeschikte woning. Dat kan zowel in de vorm van een appartement als een kleine grondgebonden woning. De totale behoefte voor de periode 2020 t/m 2029 ligt op 100 woningen.

Het plan voorziet in het splitsen van de woonboerderij in twee wooneenheden en het realiseren van een vrijstaande en levensloopbestendige woning. Hiermee voorziet het plan in een kwantitatieve toevoeging van twee wooneenheden. De toevoeging van twee wooneenheden draagt bij aan het bevorderen van doorstroming in de (lokale) woningmarkt, waardoor mogelijk starterswoningen en/of woningen in het midden(dure) segment vrij kunnen komen. Daarnaast wordt met de realisatie van een levensloopbestendige woning bijgedragen aan de wens van de gemeente om het aantal levensloopbestendige/nultredenwoningen binnen de gemeente uit te breiden. Zodoende kan de verwachte groei van het aantal seniorenhuishoudens opgevangen worden binnen Molenlanden en komen de vrijkomende woningen van de senioren vrij voor andere doelgroepen.

3.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

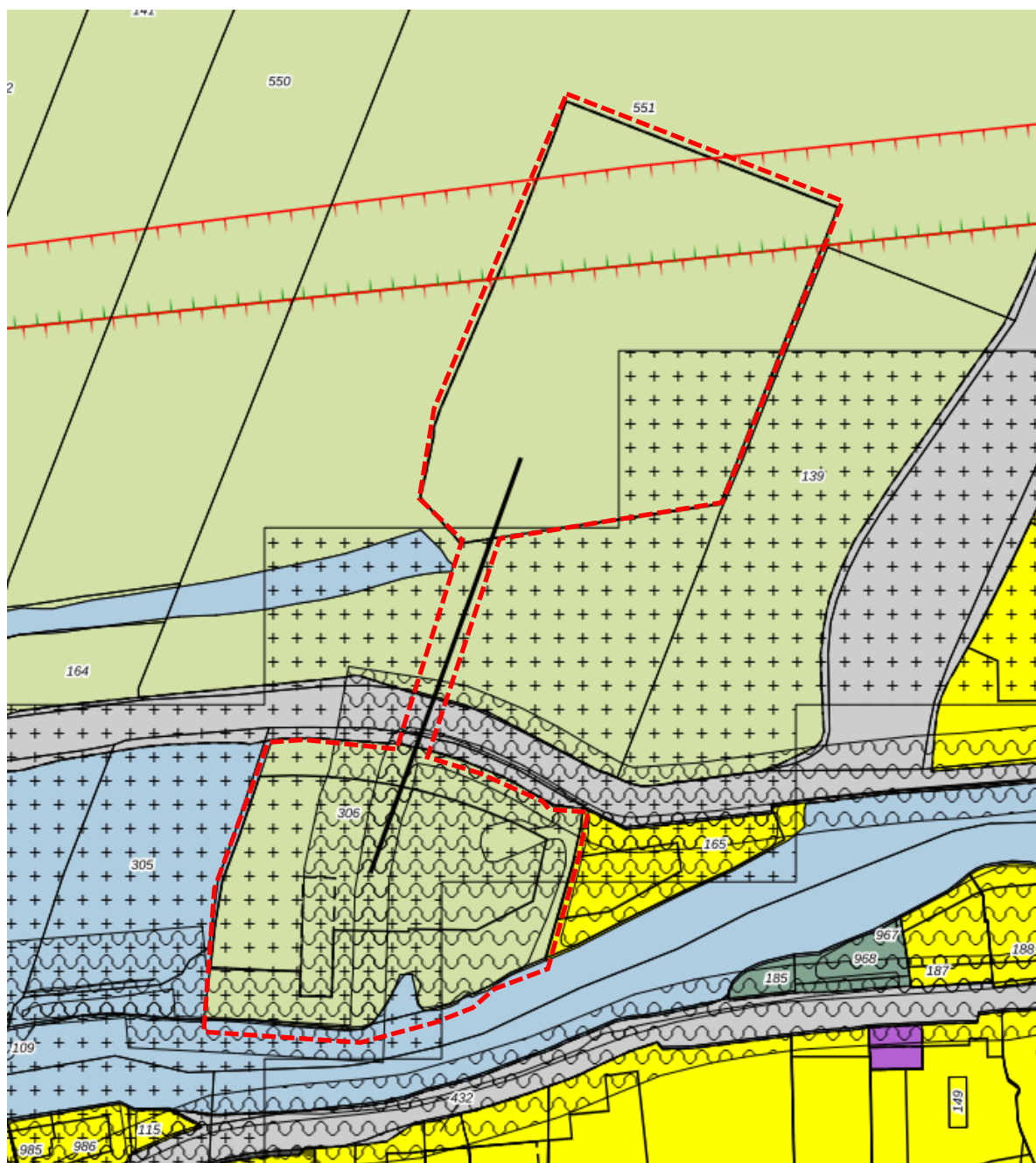
- Agrarisch met waarden;
- Verkeer;
- Water.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: cultuurhistorische waarden;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning uitgesloten;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint;
- Figuur: relatie.

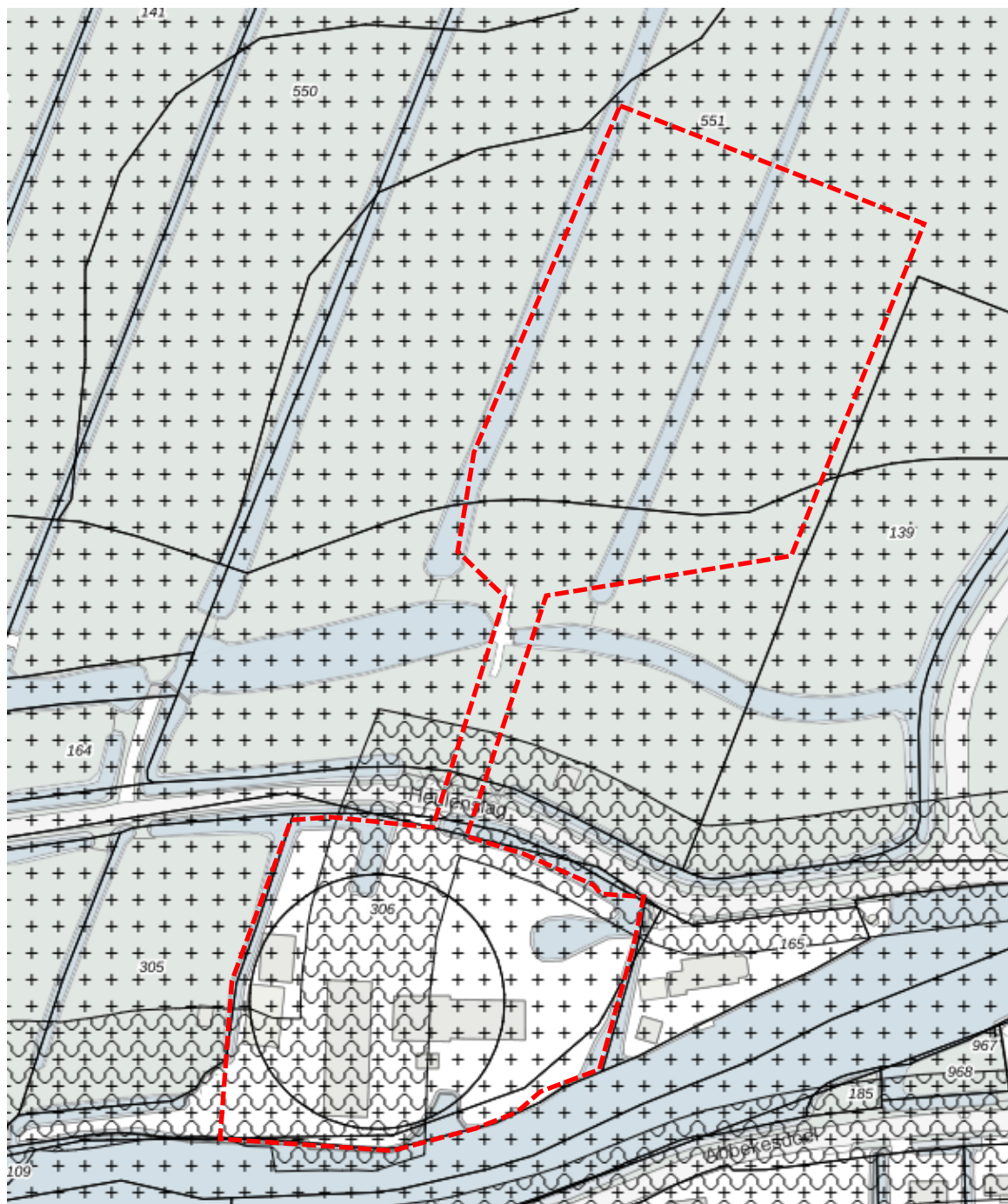


Afbeelding 17: Uitsnede bestemmingsplan

3.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e 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 1, 2 en 4';
- De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is gewijzigd/verplaatst.
- 'Wro-zones' zijn gewijzigd naar 'wetgevingszones'.

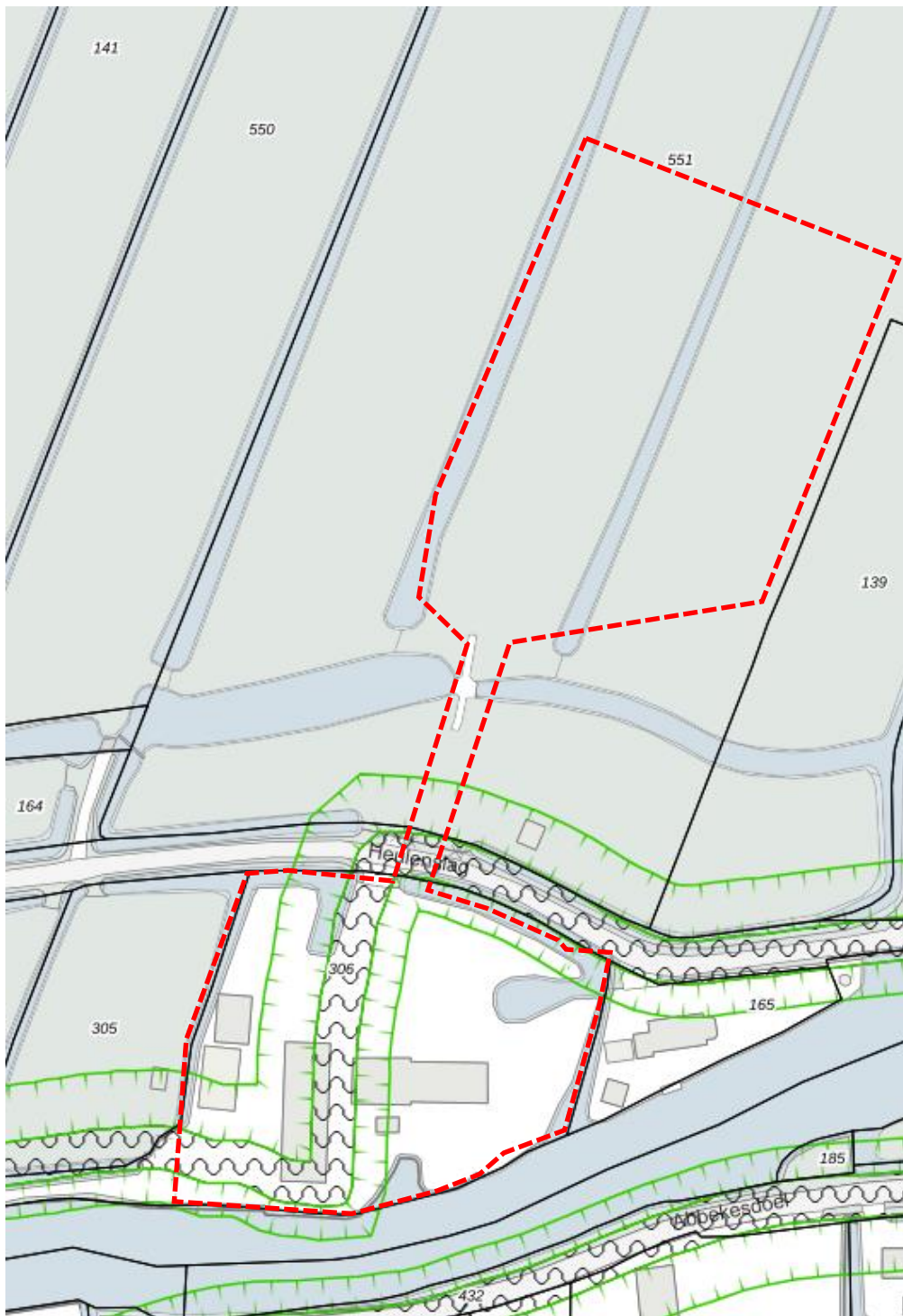


Abbeelding 18: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

3.4.5 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/verplaatst;
- De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' is langs de waterkering gelegd.



Afbeelding 19: Uitsnede bestemmingsplankaart 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' en 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

3.4.6 Paraplubestemmingsplan 'Parkeren'

Op 29 november 2014 is de Reparatiwet BZK 2014 in werking getreden. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige bepalingen – waaronder de parkeernormbepaling – uit de Bouwverordening komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze bepalingen geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen, zodat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst.

Volgende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Molenlanden wenst dan ook over de mogelijkheid te beschikken tot het stellen van eisen aan het parkeren. Middels het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' bezit de gemeente een eenduidige regeling, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van het aspect parkeren. Deze regeling en bijbehorende begrippen worden overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

3.4.7 Paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten'

Binnen onderliggende bestemmingsplannen waren te weinig sturingsmogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemmingen 'wonen', 'woongebied', 'centrum' of 'gemengd' te kunnen reguleren. In veel onderliggende bestemmingsplannen was bijvoorbeeld geen begripsdefinitie opgenomen inzake 'wonen' en daarmee was het langdurige verblijf van een ongelimiteerd aantal arbeidsmigranten per woning toegestaan. Dit past niet binnen het doel van de gemeente Molenlanden om te voorzien in passende en kwalitatieve goede huisvesting op de juiste plek, waarbij tevens een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Met het paraplubestemmingsplan is onder andere een nieuwe begripsdefinitie gekomen van 'het wonen', waardoor het niet meer mogelijk is om met meer dan één huishouden te verblijven in een woning.

Huisvesting van arbeidsmigranten voor de shortstay (logies) en midstay is uitsluitend toegestaan door een vergunning aan te vragen die voldoet aan de eisen uit de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten. Deze regeling en de bijbehorende begrippen worden overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

In de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit 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 milieueffect- beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Aan de hand van voornoemde bestemmingswijziging ten behoeve van de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, de functiewijziging van het perceel van Agrarisch naar Wonen, de splitsing van de woonboerderij en de toevoeging van een vrijstaande woning zal de vraag beantwoord worden of een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling bestaande uit de juridisch-planologische toevoeging van 2 wooneenheden. Gezien de kleinschaligheid is er geen directe m.e.r-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de bestaande woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden en een vrijstaande en levensloopbestendige (schuur)woning te realiseren. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De juridisch-planologische mogelijkheid tot (nieuw)vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf wordt uitgesloten.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het woonlint langs de Heulenslag, ten westen van de bebouwde kom van Bleskensgraaf. De locatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 1,5 kilometer en het Natuurnetwerk Nederland op een afstand van circa 1,1 kilometer.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet significant toenemen. Significante negatieve effecten op het milieu zijn vanwege de kleinschaligheid van het plan niet te verwachten. Daarnaast betreft het juridisch-planologisch uitsluiten van de (nieuw)vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf een positieve ontwikkeling.

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 Wm.

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:

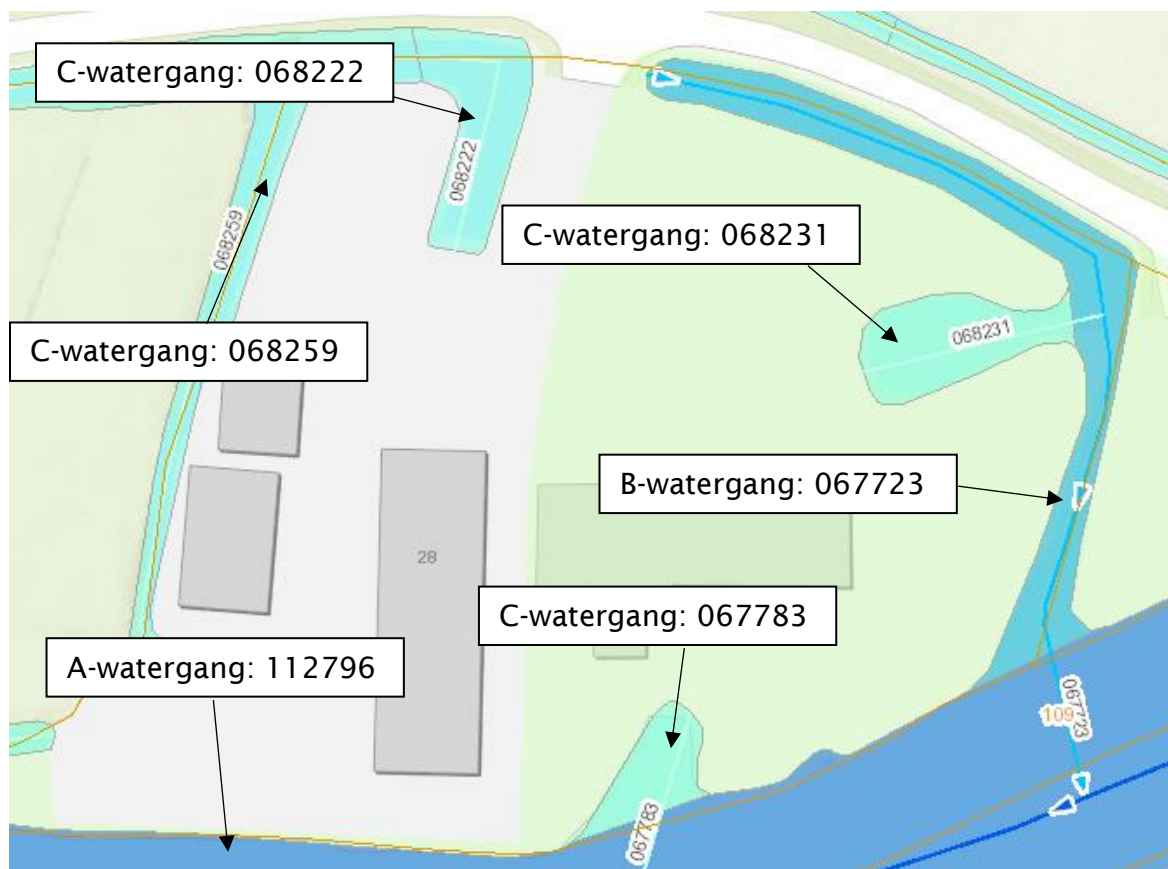
- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water 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 water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20201021-9-24563). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.



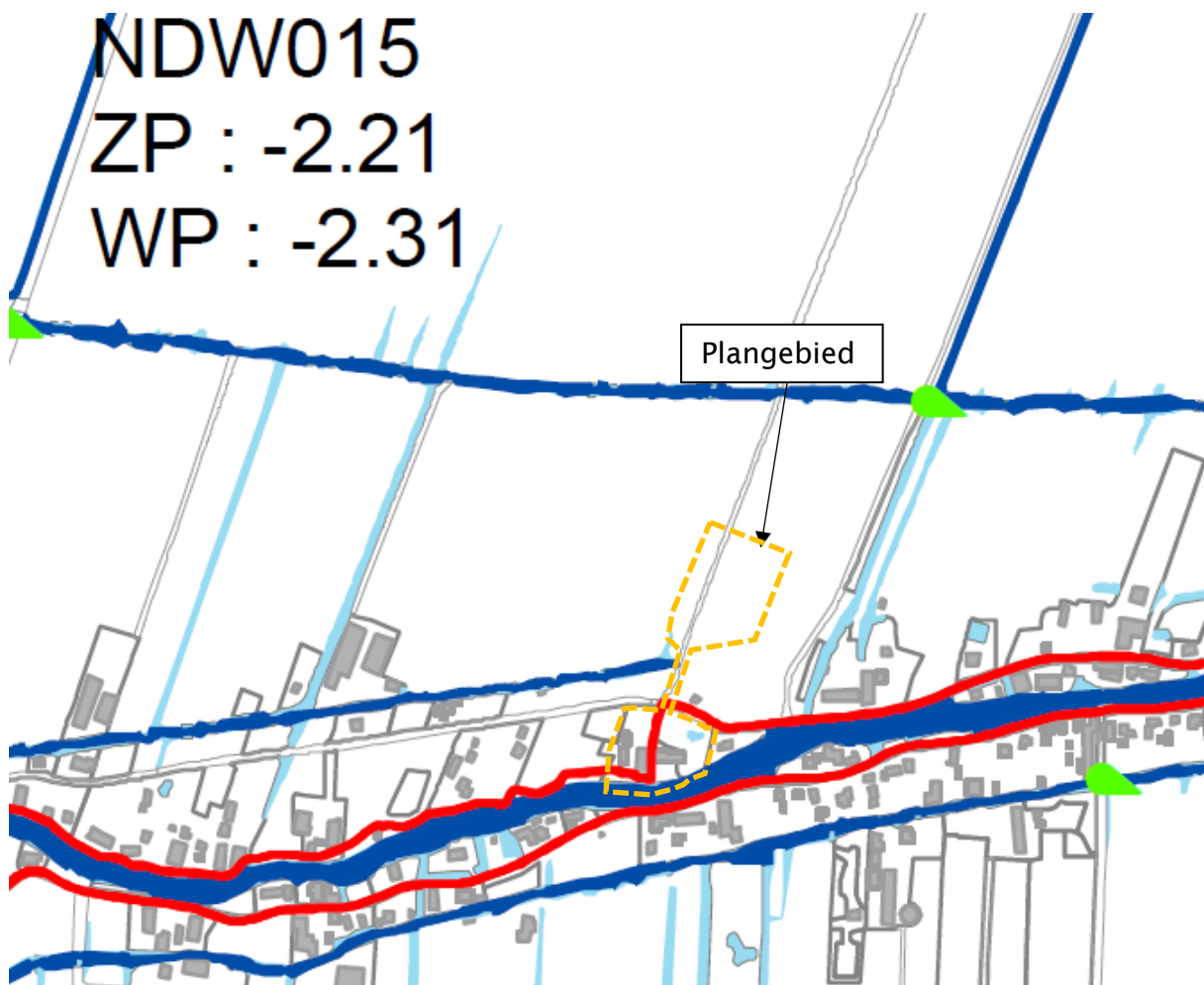
Afbeelding 20: Uitsnede legger wateren

Watergangen

Rondom het plangebied zijn een A-watergang (112796), een B-watergang (067723) en een viertal C-watergangen (068222, 062831, 068259 & 067783) gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats binnen de beschermingszone, het waterbergingsgebied. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen in het peilgebied NDW015 en het boezemgebied van de Graafstroom. Het peilgebied NDW015 heeft een zomerpeil van -2,21 meter NAP en een winterpeil van -2,31 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. Het boezemgebied behoort tot de Lage Boezem van de Nederwaard en heeft een boezempeil (streefpeil van -0,9 meter NAP en een maalpeil (maximumpeil) van -0,80 m NAP.



Afbeelding 21: Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

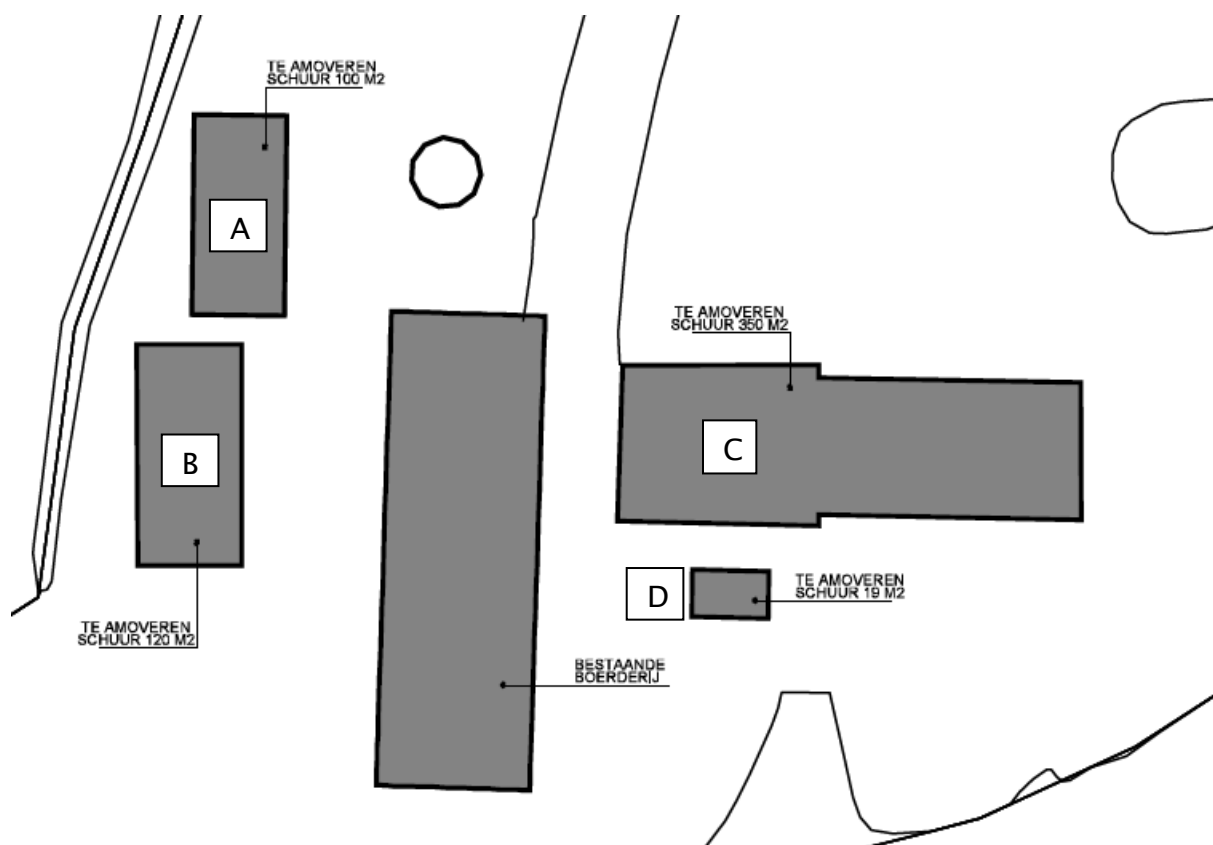
Volumecompensatie

Activiteiten in boezemgebieden zijn vergunningplichtig. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Graafstroom behoort tot de Lage Boezem van de Nederwaard en heeft een maximum peil van -0,8 m NAP. Wat betreft de volumecompensatie op boezemland wordt gekeken naar het maximale peil van de boezem plus 0,25 m. Hiermee gaat de volumecompensatie voor de boezem van de Nederwaard tot het niveau van -0,55 m NAP. Wanneer het plangebied wordt opgehoogd, dienen alle kuubs die door de ophoging beneden het peilniveau -0,55 m NAP worden aangebracht te worden gecompenseerd. Er wordt niet verwacht dat volumecompensatie noodzakelijk zal zijn aangezien een viertal voormalige agrarische schuren worden gesaneerd en er maar een enkele kleinschaligere woning wordt teruggebouwd op de plek van een van deze schuren. Bij de aanvraag van de watervergunning dient inzichtelijk te worden gemaakt of dit daadwerkelijk het geval is. Eventuele compensatie (hetgeen niet wordt verwacht) zal plaatsvinden aan de oever van de Graafstroom of de watergangen in het waterbergingsgebied, hierbij geldt een eenmalige vrijstelling van 5 m³ per perceel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Oppervlakteverharding

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen hoeveel 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.

Uit tabellen 1 en 2 blijkt dat het plan resulteert in een afname aan verharding. Op basis hiervan zijn water compenserende maatregelen ten behoeve van verhard oppervlak niet noodzakelijk.



Afbeelding 22: Bestaande bebouwing

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding ter plaatse van peilgebied NDW015	
Bestaande situatie	Oppervlakte
Woonboerderij (1 wooneenheid)	350 m ²
Bijgebouw A	100 m ²
Bijgebouw B	120 m ²
Overige erfverharding	665 m ²
Totaal bestaande situatie	1.235 m²
Nieuwe situatie	
Woonboerderij (2 wooneenheden)	350 m ²
Erfverharding	211 m ²
Totaal nieuwe situatie	561 m²
Verschil	674 m² afname

Tabel 2: Oppervlaktebalans verharding ter plaatse van boezemgebied	
Bestaande situatie	Oppervlakte
Bijgebouw C	350 m ²
Bijgebouw D	19 m ²
Overige erfverharding	349 m ²
Totaal bestaande situatie	718 m²
Nieuwe situatie	
Vrijstaande woning (ca.)	125 m ²
Erfverharding	407 m ²
Totaal nieuwe situatie	532 m²
Verschil	186 m² afname

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 daken weggoppervlakken 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.

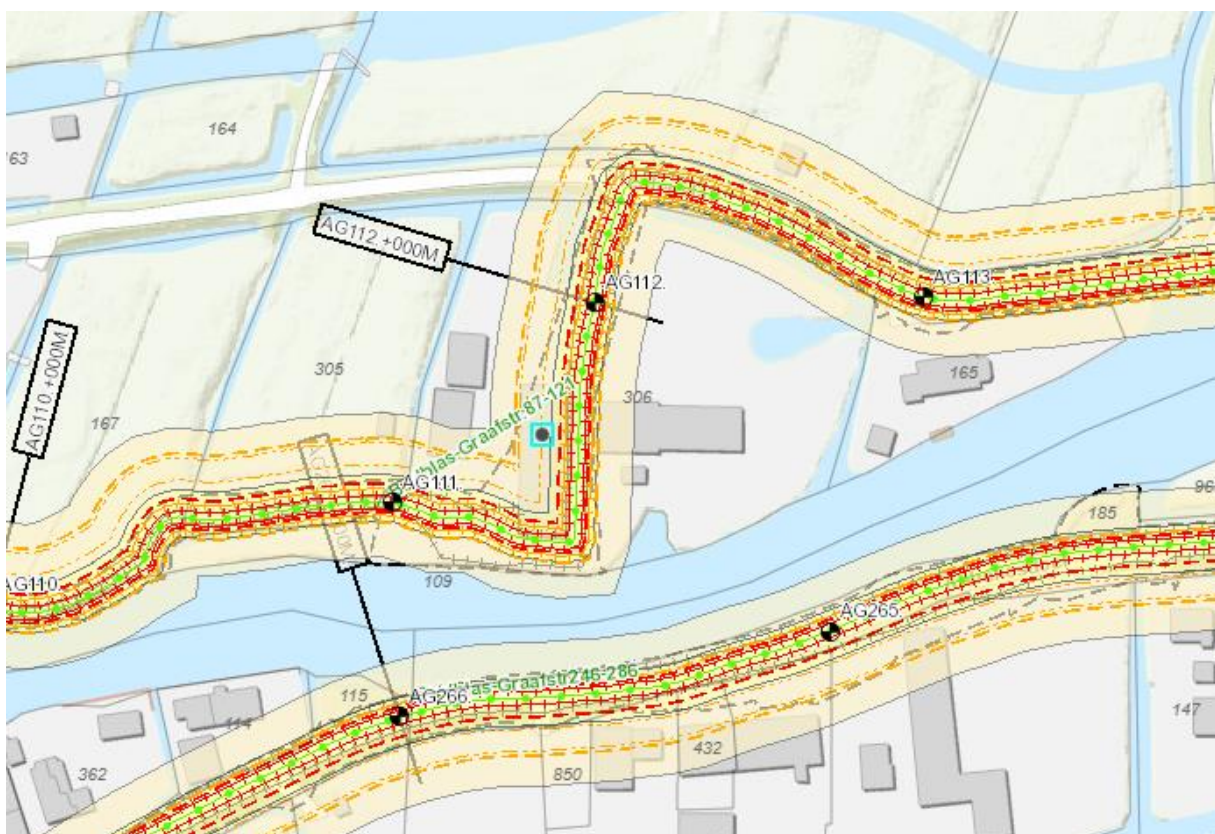
In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Primaire of regionale waterkering

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

De bouw- en sloopwerkzaamheden vallen deels binnen de kern- en de beschermingszone van de waterkering. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Nieuwe gebouwen dienen buiten het profiel van vrije ruimte, leggerprofiel en het waterstaatswerk gebouwd te worden.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op basis van het Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding beschermen de waterkering voor de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming.



Afbeelding 23: Uitsnede legger waterkeringen

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Heulenslag. Het perceel Heulenslag 28 wordt in de bestaande situatie middels één inrit aan de Heulenslag ontsloten. In de nieuwe situatie blijft de ontsluiting ongewijzigd. Op het erf wordt een aftakking op de toegangsweg gerealiseerd ten behoeve van de nieuwe woning.

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

Conclusie

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

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

Het plan betreft de toevoeging van twee woningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuw geluidsgevoelig objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Abbekesdoel ten hoogste 46 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;*

- *De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Heulenslag ten hoogste 45 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM}) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 47 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen alzijdig over geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte beschikken waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.'*

Voor de onderzochte woningen hoeven geen hogere waarden 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 (Wm) 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 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 3: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	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 (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2021 het volgende overzicht voor het jaar 2020 (rekenpunt 152490):

- Een stikstofconcentratie van 15,2 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 15,9 µg PM10/m³ met 6 overschrijdingsdagen;
- Een fijnstofconcentratie van 8,7 µg PM2,5/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.

Conclusie

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

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

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

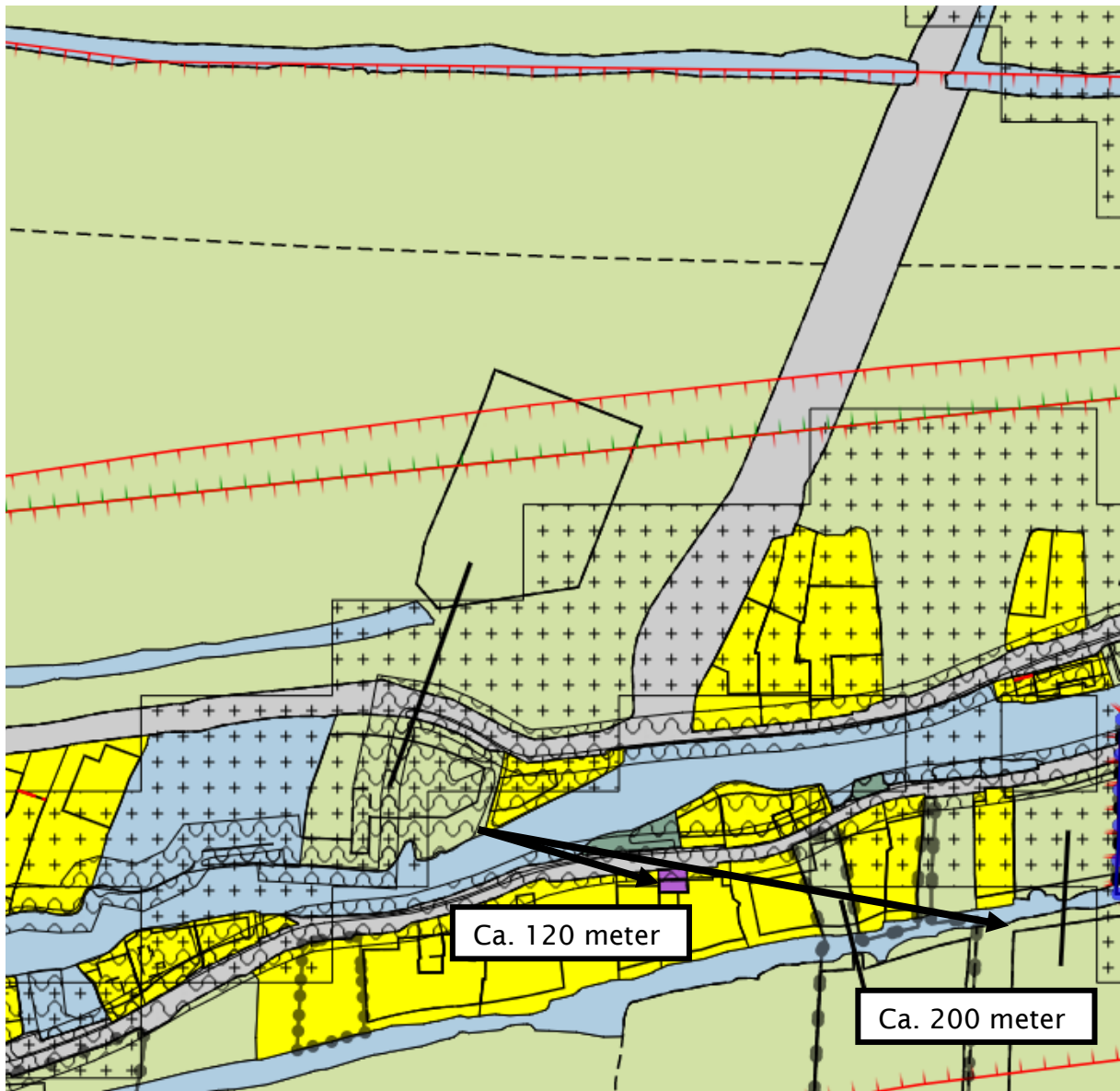
Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

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 onderhavige plan voorziet in de splitsing van de bestaande woonboerderij en in de realisatie van een vrijstaande woning. Hiermee is sprake van het toevoegen van milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven als gevolg van het onderhavige plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijfs- en/of maatschappelijke functies gelegen welke een belemmering zouden kunnen zijn voor het onderhavige plan. De dichtstbijzijnde bedrijfsfunctie betreft een dierenkliniek aan de Abbekesdoel 34a op min. 120 meter. Echter is deze locatie niet meer in deze hoedanigheid in gebruik en wordt ook deze locatie gewijzigd naar een woonbestemming. Verder zijn enkele agrarische bedrijven op min. 240 meter gelegen. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden uit het VNG-handboek.



Afbeelding 24: Afstand bedrijven- en milieuhinder

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperkt en dat er sprake is van een verbetering van woon- en leefklimaat ter plaatse (sanering en uitsluiten volwaardig agrarisch bedrijf).

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

Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

Wegverkeer

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te

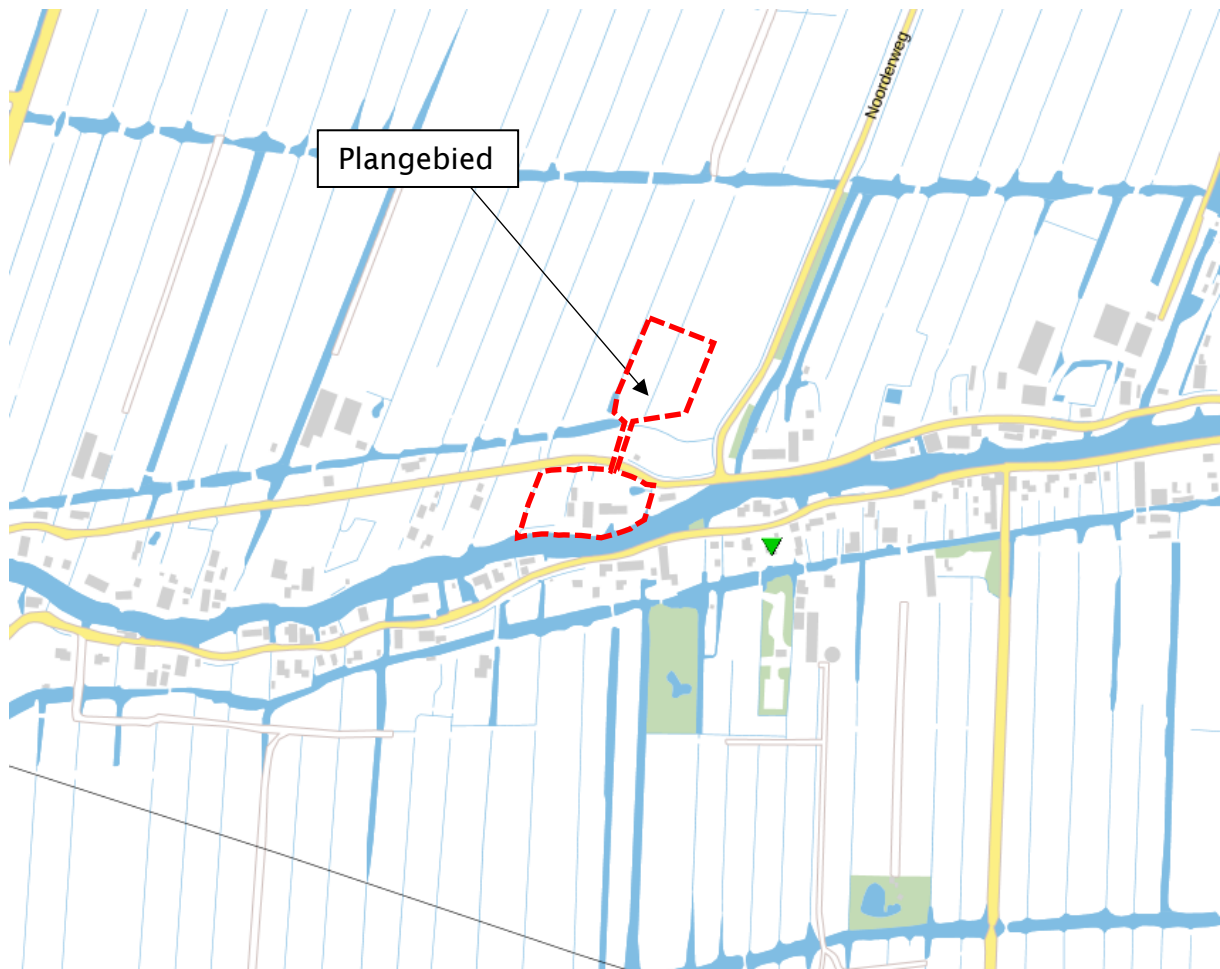
sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Spoorwegverkeer

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

Waterwegen

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



Afbeelding 25: Risicokaart

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

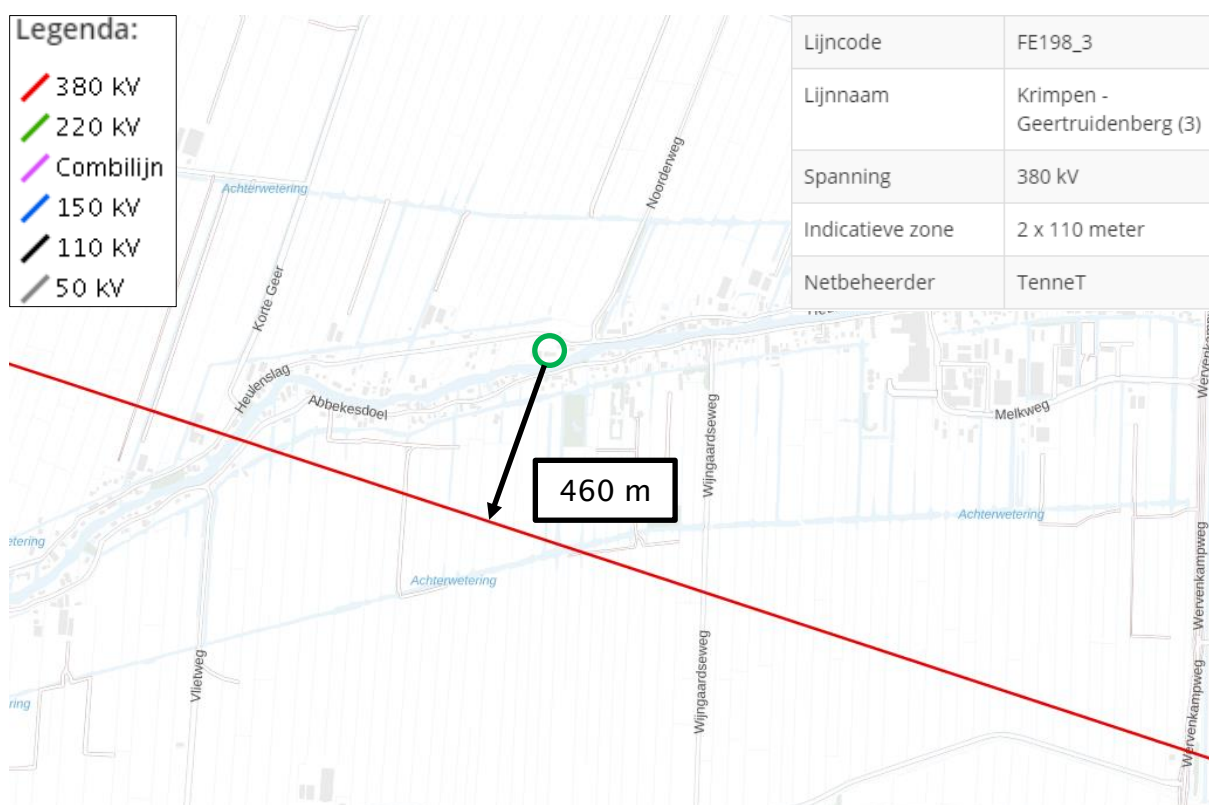
Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

Het onderhavige plan voorziet niet in ongewenste werkzaamheden voor planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen of straalpaden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient er een KLIC-melding te worden gedaan.

Bovengrondse hoogspanningslijn

Op enige afstand is een bovengrondse hoogspanningslijn gelegen. Het betreft de lijn Krimpen - Geertruidenberg (3) (380 kV).



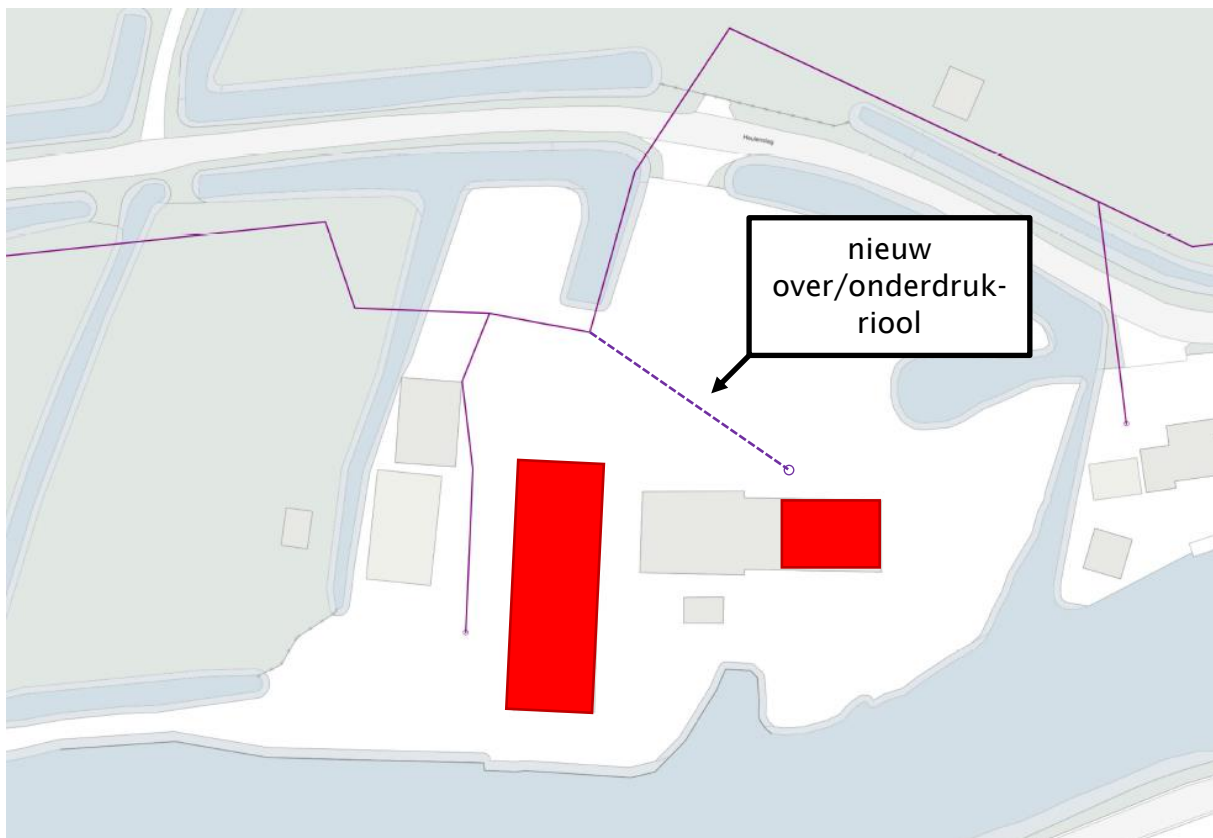
Abbeelding 26: Uitsnede kaart Bovengrondse hoogspanningslijnen met indicatieve magneetveldzone

De sterkte van het magnetische veld in de buurt van een hoogspanningslijn hangt af van de stroom door de draden, de afstand tot de draden en de fasevolgorde van de draden. De magnetische veldsterkte wordt uitgedrukt in tesla of microtesla (één miljoenste deel van een tesla). Het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft geadviseerd om in situaties waarin kinderen langdurig worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla te voorkomen. Op basis hiervan is door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) indicatieve magneetveldzones

bij bovengrondse hoogspanningslijnen opgenomen in de Netkaart. De indicatieve magneetveldzone geeft de zone weer waar het jaargemiddelde magnetische veld hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden. Voor de bovengrondse hoogspanningslijn Krimpen – Geertruidenberg (3) geldt een indicatieve magneetveldzone van 110 meter aan weerszijde van de hoogspanningslijn. De magneetveldzones worden gerekend over de grond vanuit het hart van de hoogspanningslijn. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 460 meter vanuit het hart van de hoogspanningslijn, waarmee gesteld wordt dat het plangebied ruim buiten de indicatieve magneetveldzone van de hoogspanningslijn is gelegen.

Rioleringsplan

De toegevoegde woning in de woonboerderij zal aansluiten op de riolering waarvan de woonboerderij al gebruikmaakt. Voor de nieuwe vrijstaande woning wordt een nieuw stuk over/onderdrukriool aangelegd waarop de vrijstaande woning aansluit.



Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient er een KLIC-melding te worden gedaan.

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

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Soortenbescherming

De beoogde werkzaamheden zullen geen negatieve invloed hebben op beschermde soorten. Zekerheidshalve wordt aangeraden om maatregelen te treffen om kolonisatie van de rugstreeppad tijdens de werkzaamheden te voorkomen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.'

Te treffen maatregelen

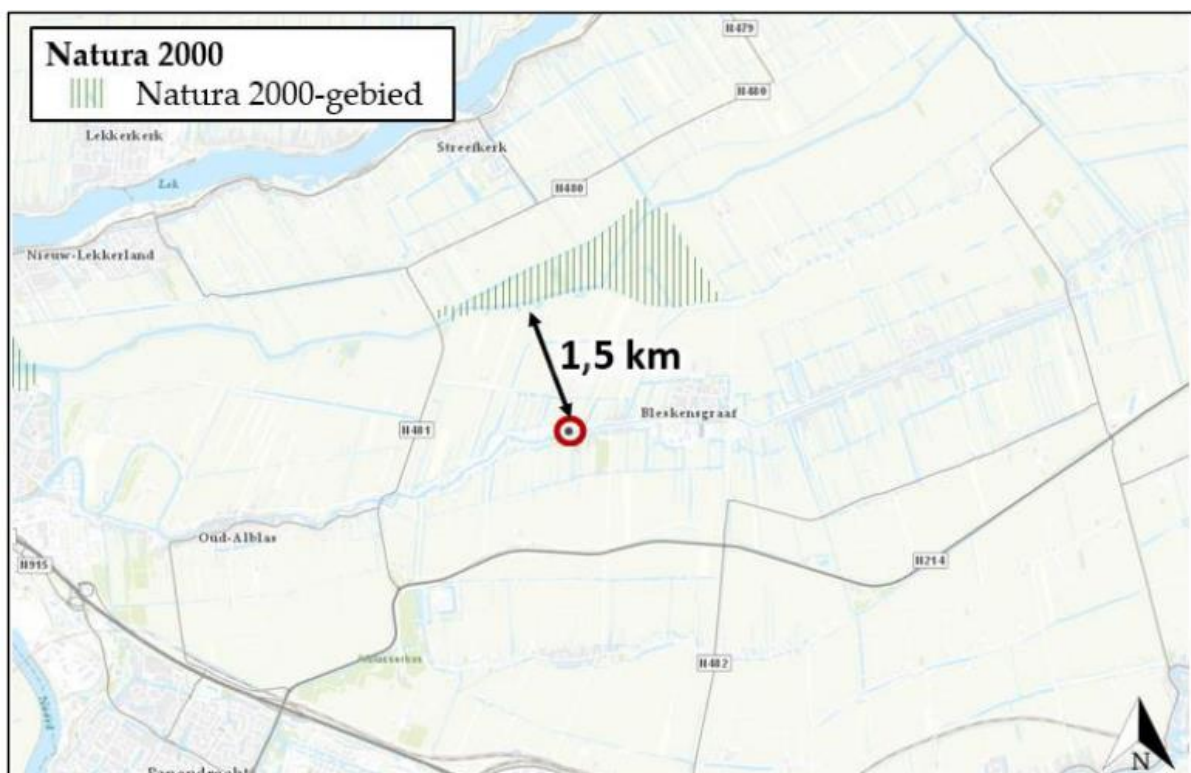
Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).

- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- *Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen*

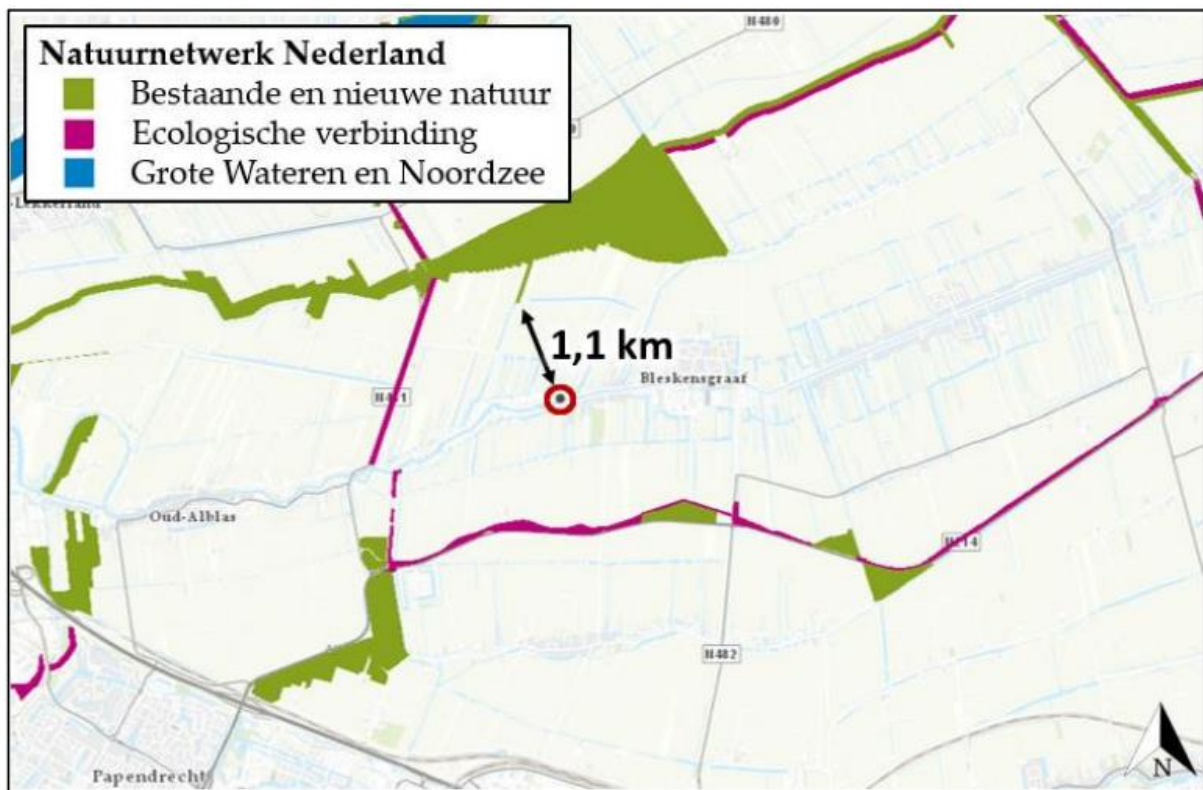
worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur. Tevens zijn er geen karakteristieke landschapselementen aanwezig welke weggenomen zullen worden binnen de beoogde ontwikkeling. 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.



Afbeelding 27: Plangebied t.o.v. Natura 2000 gebieden



Afbeelding 28: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen, mits de te treffen maatregelen genomen worden. Daarnaast dient te allen tijde voldaan te worden aan de Zorgplicht.

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.

Onderzoek

De aanleg- en de gebruiksfase kunnen mogelijk leiden tot stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats Binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft stikstofdepositie 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

Het plan voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Tevens wordt de woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden en wordt ten oosten van de woonboerderij een vrijstaande woning gerealiseerd. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Adcim een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit het onderzoek luiden:

'Analyseresultaten

- *De kleiige bovengrond is licht tot matig verontreinigd met onder andere zware metalen PCB en PAK's en komt hiermee overeen met klasse industrie heterogeen volgens de bodemkwaliteitskaart. Indicatief getoetst voldoet de bovengrond aan klasse wonen/industrie.*
- *De venige bovengrond is licht verontreinigd met lood.*
- *Ter plaatse van de voormalige moestuin is een licht verhoogd gehalte aan drins (bestrijdingsmiddelen) aangetroffen.*
- *De ondergrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen en voldoet bij indicatieve toetsing aan klasse wonen.*
- *Uit de analyseresultaten blijkt dat de verdachte dempingslaag en/of ondergrond (mengmonster N3, N8 en N9) ter plaatse van boring 39 en 43 licht tot sterk verontreinigd is met zware metalen, minerale olie en PAK. In boring 44 is dezelfde verdachte laag aangetroffen in een uitstulping van de voormalige watergang.*
- *De oppervlakte van de verontreiniging beslaat circa 150m². De verontreinigde laag betreft de ondergrond bestaande uit zwart matig grof zand en de ondergelegen veengrond. De verontreinigde laag is gelegen op een diepte van 40-200cm-mv. De gemiddelde laagdikte is circa 160cm. De verontreiniging betreft een ernstig geval van bodemverontreiniging ontstaan voor 1987. De verontreiniging is goed zichtbaar in het veld af te bakenen.*
- *De grond in de drupzone van het asbestverdachte dak bevat analytisch 1,3 mg/kg/ds asbest. Er is geen geval van ernstige bodemverontreiniging.*
- *Ter plaatse van inspectiegat 23A en 32 is asbesthoudend plaatmateriaal >20mm aangetroffen in de bodemlaag van 0-0,50m-mv dat zorgt voor een sterke asbestverontreiniging in de bodem >100 mg/kg over een verwacht oppervlak van 50m²*
- *Het grondwater is licht verontreinigd met barium en enkele zware metalen maar ook met benzeen, xylenen, naftaleen en minerale olie. De oorzaak voor deze verhoogde gehalten is niet duidelijk. De verhogingen zijn van die mate dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding vormen voor nader onderzoek.*

- Het PFOA gehalte is overeenkomstig de Herziene handreiking voor PFOA houdende grond van OZHZ.
- Naar aanleiding van de aangetroffen matige verontreiniging met nikkel zijn de afzonderlijke deelmonsters van mengmonster BG1 en BG3 separaat onderzocht op het voorkomen van PAK en zink. Uit deze uitsplitsing blijkt dat de bovengrond ter plaatse van boring 01 en 04 matig verontreinigd is met PAK en of zink.

Hypothese

De hypothese 'verdacht' is bevestigd gezien de aangetroffen lichte tot sterke verontreinigingen.

Het betreft een sterke verontreiniging met asbest en een matige tot sterke verontreiniging met zware metalen en PAK in de voormalige watergang.

Door het uitgevoerde nader onderzoek en de duidelijk visueel te onderscheiden verontreiniging is nader onderzoek voor verdere afbakening van de verontreiniging niet benodigd.

Voor de voorgenomen ontwikkeling, vormt de bodemkwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek vooralsnog een beperking.

Aanbevelingen

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een sterke bodemverontreiniging aanwezig. Gezien de aard van de verontreiniging betreft het hoogst waarschijnlijk een geval van ernstige bodemverontreiniging ontstaan voor 1987. De verontreiniging betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging >25m³ en aanbevolen wordt bij herinrichting te saneren.

Sanering kan plaatsvinden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurde BUS melding of saneringsplan. Hiervoor zijn verschillende saneringsvarianten mogelijk. Rekening dient gehouden te worden dat terug saneren tot de functie wonen voorkomen moet worden omdat een groot deel van de bodemkwaliteit op het terrein voldoet aan klasse industrie en het een niet wenselijke situatie is om al deze grond af te voeren.

Rekening dient gehouden te worden met kosten voor sanering en afvoer van sterk verontreinigde grond.'

Conclusie

Binnen het plangebied is mogelijk een ernstig geval van bodemverontreiniging aanwezig. Sanering kan plaatsvinden op basis van een goedgekeurde BUS melding of saneringsplan. In dat geval wordt de kwaliteit van de bodem teruggebracht totdat de grondkwaliteit voldoende is om gebruikt te kunnen worden ten behoeve van het woonperceel. Ter plaatse van het geval van ernstige verontreiniging vinden echter geen werkzaamheden plaats, waardoor er geen sprake is van een saneringsplicht.

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:

- Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Lage verwachting voor alle perioden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 29: Archeologische verwachtingskaart

Het plan voorziet niet in (graaf)werkzaamheden ten noorden van de Heulenslag, een archeologisch onderzoek op dit deel van het plangebied is derhalve niet nodig. De beoogde werkzaamheden ten zuiden van de Heulenslag voorziet wel in bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm . Derhalve is voor dit deel van het plangebied een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Door ADC ArcheoProjecten is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- ***Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?***
Het plangebied ligt in een ontgonnen veenvlakte. Direct ten zuiden van het plangebied ligt een gegraven watergang en ten oosten en noorden is bevindt zich de Schoonrewoerdse stroomgordel. In de diepere ondergrond bevindt zich een zeker 4,5 m dik pakket veen afgewisseld met komklei. De top van het

veen is niet veraard en er zijn in de komklei geen humeuze, gerijpte bodemniveaus aanwezig. In boring 4 en 5 zijn op een diepte van 300 tot 400 cm -mv (-2,8 tot -4,6 m NAP) rivierafzettingen aangetroffen. Vermoedelijk zijn dit oever- of crevasseafzettingen die toebehoren aan de Schoonrewoerdse stroomgordel. In de top van de rivierafzettingen zijn geen bodemniveaus aangetroffen. In de boringen die zijn gezet op het hogere deel direct rond de boerderij (boringen 5 en 6) is een 1,6 tot 1,7 m dikke ophogingslaag aangetroffen dat bestaat uit klei met veenbrokken en zandbijmenging.

- **Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?**

In de lagere delen van het plangebied, buiten de terp, is de bodem in lichte mate geroerd tot ca. 30 a 50 cm -mv. Er komt een relatief intacte opbouw van veen en komklei. In de meeste boringen komt een kleidek voor die typerend is voor de verwachte weideveengrond. In het relatief hooggelegen deel rond de boerderij is sprake van een kleilig ophogingspakket met een dikte van 1,6 -1,7 m. Gelet op de aanwezigheid van veenbrokken in de ophogingslaag en de scherpe overgang naar het onderliggende veenpakket wordt aangenomen dat hier de top van het veen met eventueel kleidek is verstoord.

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

De ophogingslaag die is aangetroffen in boring 5 en 6 behoort waarschijnlijk tot een terp en vormt daarmee een archeologisch relevant niveau.

- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**

Op een diepte van 30 tot 170 cm -mv (-0,1 tot -1,9 m NAP).

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

In boringen 5 en 6 zijn op een diepte van 0,3 tot 1,7 m -mv (-0,1 tot -1,9 m NAP) baksteenfragmenten en enkele fragmenten nieuwtijds aardewerk aangetroffen. Dit materiaal behoort tot de in het plangebied aanwezige terp en de daarop aanwezige bebouwing.

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

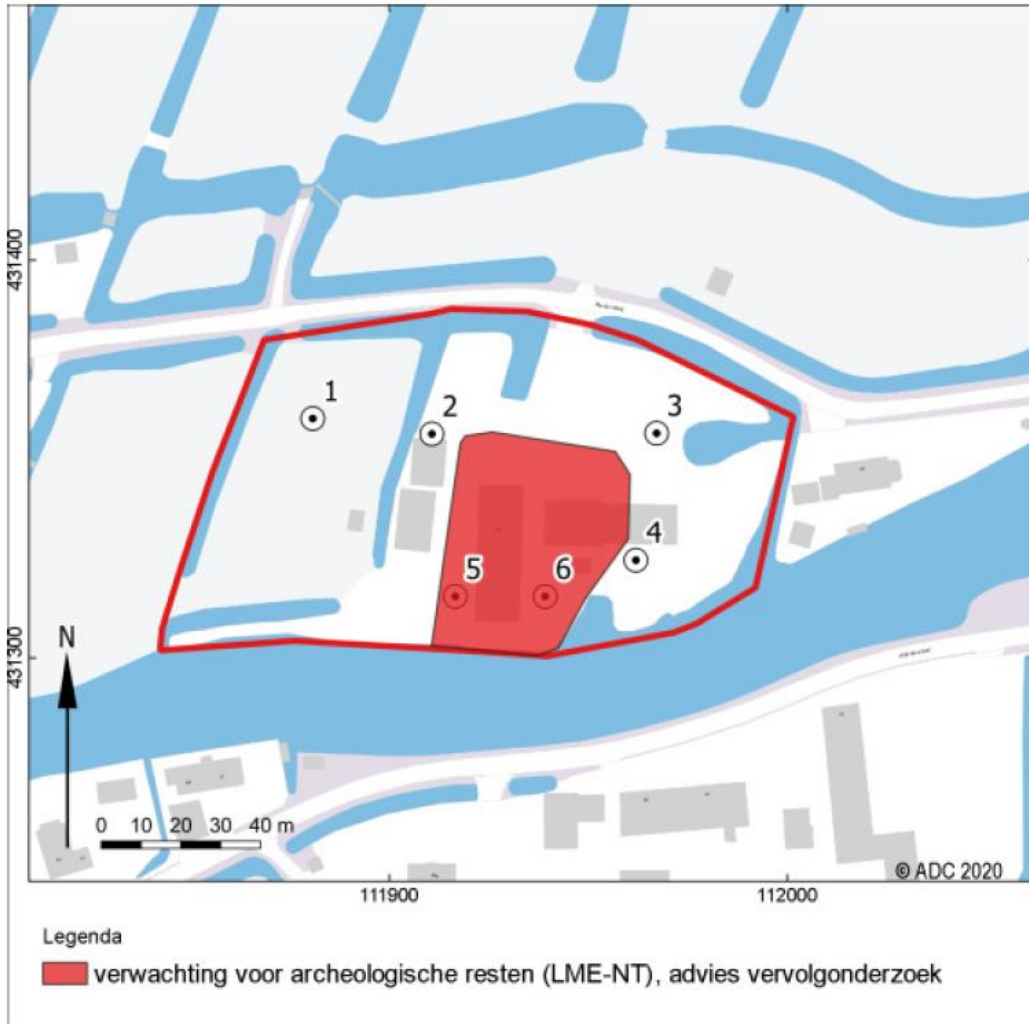
De verwachting voor resten uit het Laat-Neolithicum - IJzertijd kan naar laag worden bijgesteld. Voor het centrale deel van het plangebied rond de boerderij en de stal aan de oostzijde dient de verwachting voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd te worden gehandhaafd.

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

Door de voorgenomen ingrepen kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd worden verstoord of vernietigd. Dit geldt voor de zone die is aangegeven op de advieskaart. [red.:

zie onderstaande afbeelding 30].

- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***
Dit wordt behandeld in Hoofdstuk 4 [red.: van het archeologisch rapport].



Afbeelding 30: Advieskaart archeologisch onderzoeksrapport

Aanbeveling

Door de voorgenomen ontwikkeling kan verstoring optreden van eventueel aanwezige archeologische resten uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd die samenhangen met een vermoedelijke huisterp. Het gaat hierbij om de boerderij waar mogelijk de vloer van het voorhuis zal worden vervangen. Hierbij kunnen eventueel aanwezige archeologische resten onder de huidige vloer worden verstoord. Tevens kunnen bij graafwerkzaamheden ter plaatse van de stal ten oosten van de boerderij eventueel aanwezige archeologische resten uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd worden verstoord. Daarom wordt geadviseerd wordt om eventuele graafwerkzaamheden archeologisch te begeleiden, in de zone die is aangegeven op de advieskaart [red.: zie bovenstaande afbeelding 30]. Geadviseerd wordt om het overige deel van het plangebied, buiten de zone waar een archeologische begeleiding wordt geadviseerd, vrij te geven voor wat betreft archeologie. Aangezien de boerderij is geregistreerd als een gemeentelijk monument dient ook te worden

nagegaan of eventuele inpassende veranderingen aan het monument van betekenis zijn vanuit het oogpunt van monumentenzorg, zoals aangegeven in de gemeentelijke Erfgoedverordening

De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (AB/IVO-P). Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.'

Geadviseerd wordt om eventuele graafwerkzaamheden in de zone die is aangegeven op de advieskaart (afbeelding 30) archeologisch te begeleiden. Ter bescherming van de archeologische resten wordt de archeologische dubbelbestemmingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' overgenomen. De begrenzing van de dubbelbestemmingen worden zodanig aangepast, dat de 'strengste' archeologische dubbelbestemming (Waarde - Archeologie 1) op de zone wordt gelegd waar volgens het archeologisch onderzoeksrapport archeologische resten te verwachten zijn (zie afbeelding 30).

Conclusie

Voor het plan dient archeologische begeleiding plaats te vinden tijdens eventuele graafwerkzaamheden in de zone die is aangegeven op de advieskaart (afbeelding 30). De invulling van deze werkzaamheden dienen te worden vastgelegd in een door het bevoegd gezag goedgekeurd Plan van Eisen. Ter bescherming van de archeologische resten worden de archeologische dubbelbestemmingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' overgenomen, zodat de archeologische resten juridisch-planologisch beschermd zijn en blijven. De begrenzing van de dubbelbestemmingen worden zodanig aangepast, dat de 'strengste' archeologische dubbelbestemming (Waarde - Archeologie 1) op de zone wordt gelegd waar volgens het archeologisch onderzoeksrapport archeologische resten te verwachten zijn (zie afbeelding 30).

4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het onderhavige plan volgt deze ambitie door het splitsen van de monumentale woonboerderij. Daarmee wordt het karakteristieke pand door meerdere huishoudens bewoond en worden de kosten voor het onderhoud gedeeld. Hiermee ontstaat er een duurzamere en toekomstbestendige situatie. De woningen worden op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouwweisen). Het perceel wordt op een passende en verantwoorde wijze groen ingepast.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.50 Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. Er vinden geen ingrepen aan de watergangen plaats. Een groot deel van het plangebied blijft groen waarmee hemelwater in de bodem kan infiltreren. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuiten te kunnen opvangen. Het belang van groene tuinen wordt onder de aandacht gebracht. Mogelijk dat een regenton kan worden toegepast om het hemelwater op te kunnen vangen en te hergebruiken.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De nieuwe vrijstaande woning wordt buiten het profiel van vrije ruimte van de nabijgelegen regionale waterkering gerealiseerd. Ter bescherming van de aanwezige regionale waterkering wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op de kernzone gelegd en de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 2' op de beschermingszone van de waterkering.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van de woning rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het aspect hittestress is bij de initiatiefnemers onder de aandacht gebracht. Mogelijk dat in de nieuwe woning een installatie wordt geïnstalleerd die naast verwarmen ook kan koelen.

In het plangebied is daarnaast voldoende groen en water aanwezig om hittestress tegen te gaan. De initiatiefnemers zijn niet voornemens om de verharding significant te laten toenemen. Ook blijven de aanwezige bomen behouden, zodat deze kunnen blijven zorgen voor verkoelende schaduw.

Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. Gezien er binnen en in de omgeving van het plangebied veel water aanwezig is (Graafstroom en enkele watergangen), zal er op deze locatie geen bodemdroogte plaatsvinden. Eventueel kan het hemelwater opgevangen worden door een regenton, zodat de bodem van houtstructuren en planen gehydrateerd kunnen worden bij een lange droogte. De beplanting kan daardoor blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28' is aansluiting gezocht bij de bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening', 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', 'Parapluherziening Parkeren' en 'Huisvesting Arbeidsmigranten'. De regels van het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28' 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

De bestemming 'Agrarisch met waarden' ten noorden van de openbare weg blijft behouden, maar het bouwvlak wordt hier verwijderd.

Wonen

De bestemming 'agrarisch met waarden' op het zuidelijk deel van het plangebied wordt ten behoeve van de woningen gewijzigd naar 'Wonen'.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' blijft behouden voor de verkeersdoeleinden ter plaatse.

Waarde – Archeologie 1, 2, 4 & 8

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' blijven behouden en zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden in de bodem. De begrenzing van de dubbelbestemmingen worden zodanig aangepast, dat

de 'strengste' archeologische dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 1) op de zone wordt gelegd waar volgens het archeologisch onderzoeksrapport archeologische resten te verwachten zijn (zie afbeelding 30 van deze toelichting).

Waarde – Landschap

Ter bescherming en behoud van de openheid op de achtererven ten zuiden van de Heulenslag wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' toegevoegd.

Hierbinnen zijn bouwwerken zonder vergunning niet toegestaan, zodat de openheid gewaarborgd blijft.

Waterstaat – Waterkering

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

Waterstaat – Waterbergingsgebied

Ter bescherming van het waterbergingsgebied wordt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' opgenomen.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: cultuurhistorische waarden;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning';
- Maximum aantal wooneenheden: 2;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk – 1;
- Gebiedsaanduiding: milieuzone – stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding: wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding: wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied.