

Molenlanden



Toelichting bestemmingsplan

‘Bleskensgraaf, Heulenslag 72’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Bleskensgraaf, Heulenslag 72’

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPheulenslag72BLG-VG01

Projectnummer:
798953

Projectleider:
Dhr. H.J. Habermehl

Planstatus

Datum:
11-06-2019

Versie:
3.0

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Inleiding	6
1.1.1	Aanleiding	6
1.1.2	Plangebied	7
1.1.3	Belang	7
1.2	Kader	8
1.3	Maatschappelijk resultaat	11
1.4	Maatschappelijk draagvlak	11
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	11
1.6	Communicatie	11
1.7	Realisatie	11
1.8	Leeswijzer	11
2	Planbeschrijving	12
2.1	Bestaande situatie	12
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	12
2.1.2	Huidige status/gebruik	13
2.2	Nieuwe situatie	14
2.2.1	Plan	14
2.2.2	Ontsluiting en parkeren	17
3	Beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.5	Conclusie	19
4	Sectorale aspecten	20
4.1	Watertoets	20
4.2	Geluid	21
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	21
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Kabels en leidingen	22
4.7	Ecologie	23
4.8	Bodem	23
4.9	Archeologie	24
4.10	Molenbiotoop	24
	Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	26
5.1	Inleiding	26

5.2 Systematiek van de regels	26
5.3 Bestemmingen	26
5.4 Aanduidingen	26
6 Verantwoording beleidskader.....	27
6.1 Rijksbeleid	27
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	27
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	27
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	28
6.1.4 Inpassingsplan 'Aardgastransportleiding Beverwijk – Wijngaarden'	29
6.2 Provinciaal beleid.....	30
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	30
6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden.....	32
6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	33
6.3 Regionaal beleid	35
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	35
6.3.2 Regionale woonvisie	35
6.4 Gemeentelijk beleid	36
6.4.1 Structuurvisie Graafstroom	36
6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard.....	36
6.4.3 MeerjarenPerspectief Wonen	36
6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'	37
6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'	38
6.4.6 Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'	39
6.5 Conclusie	40
7 Verantwoording sectorale aspecten	41
7.1 Watertoets	41
7.2 Geluid	46
7.3 Luchtkwaliteit	47
7.4 Bedrijven en milieuhinder	48
7.5 Externe veiligheid	50
7.6 Kabels en leidingen.....	51
7.7 Ecologie	52
7.8 Bodem.....	55
7.9 Archeologie	56
7.10 Molenbiotoop	59

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Schetsontwerp	Bongers Architecten BNA	181479	27-06-2018
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1341	28-08-2018
3	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20180625-9-18182	25-06-2018
4	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4676	23-07-2018
5	Onderzoek externe veiligheid	DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.	M.2018.0456.00.R001	27-07-2018
6	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2018/394/r	26-07-2018
7	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/24118-2018	Augustus 2018
8	Overlegreactie Gasunie	Gasunie Transport Services B.V.	OPW 19.0189	21-01-2019

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Heulenslag 72 te Bleskensgraaf betreft een bestaand woonperceel. Naast de woning ligt een breed groen kavel welke de bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft. Het plan is om op het kavel een vrijstaande burgerwoning te realiseren. Het kavel zal kadastraal gesplitst worden, waarbij het zwembad en het bijgebouw bij de bestaande woning Heulenslag 72 blijft horen en het overige deel bij de nieuwe woning.

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' en 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak). Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het niet toegestaan om een burgerwoning te realiseren.

Op 26 oktober 2017 is een principeverzoek ingediend voor het onderhavige plan. Op 15 februari 2018 heeft de voormalige gemeente Molenwaard in een schriftelijke reactie aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan. Voor het plan dient een bestemmingplanprocedure te worden doorlopen.

Per 1 januari 2019 is de gemeente Molenwaard gefuseerd met de gemeente Giessenlanden tot de gemeente Molenlanden. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente Molenlanden.

1.1.2 Plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Het plangebied is direct ten noorden gelegen van de Heulenslag en wordt aan de noordzijde begrensd door de achterwetering. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang en aan oostzijde door de perceelsgrens met het perceel Heulenslag 73a. Het plangebied is kadastraal bekend als BKG00 – D – 353.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

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

Middels de bestemmingsplanwijziging wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om een vrijstaande woning te realiseren op het kavel naast perceel Heulenslag 72 te Bleskensgraaf. Het plangebied is in de bestaande situatie groen omzoomd, waardoor er geen sprake is van aantasting van doorzichten en de impact van de nieuwe woning op de omgeving minimaal is. In het kader van de biodiversiteit blijft de bestaande paddenpoel gehandhaafd. Het perceel wordt tenslotte op een passende wijze landschappelijk ingericht. Het onderhavige plan is een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

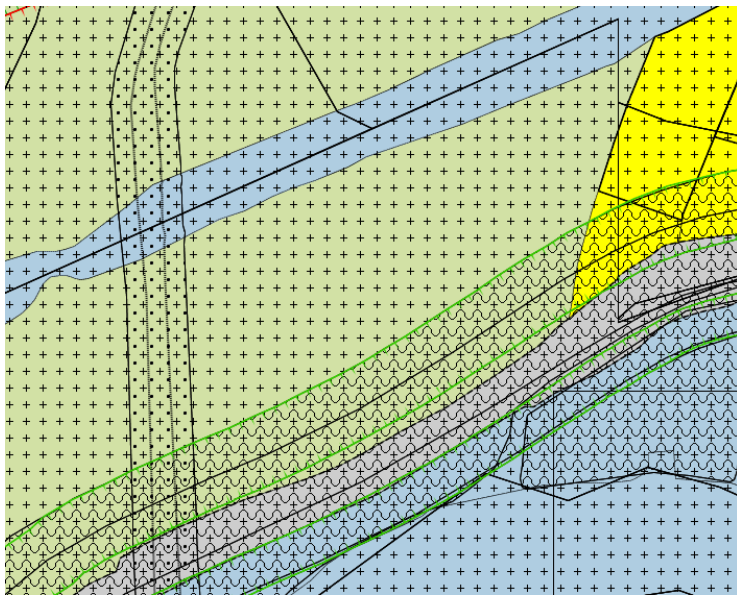
- Agrarisch met waarden.

De dubbelbestemmingen:

- Leiding – Gas;
- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering.

En de gebieds-, functie- en maatvoeringsaanduidingen:

- Bouwvlak;
- Figuur 'hartlijn leiding – gas';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint'.

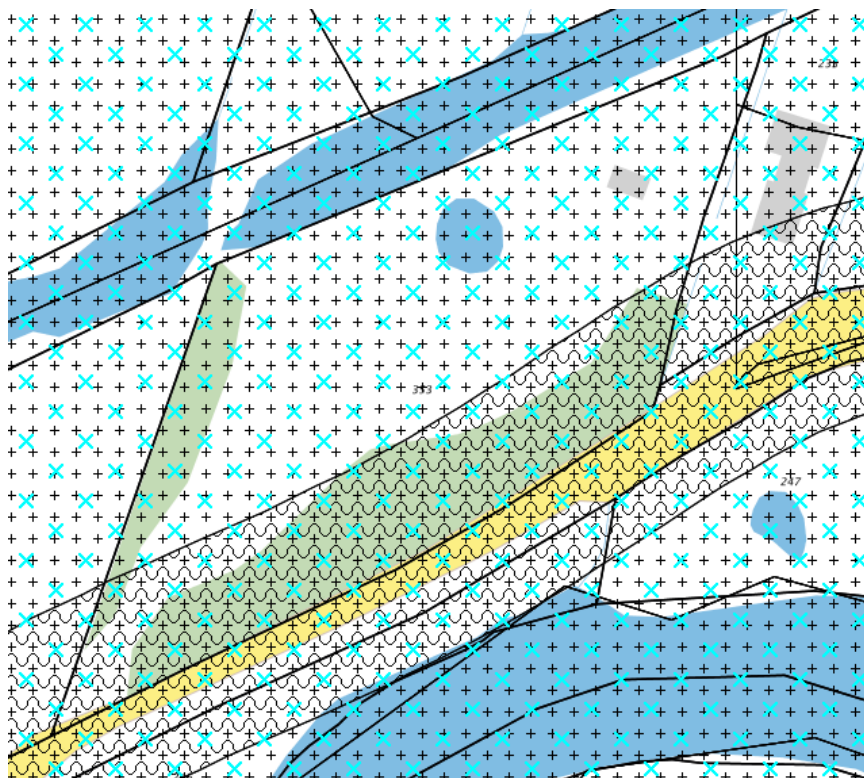


Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

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

- De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' wordt opgesplitst in:
 - Waarde – Archeologie 2;
 - Waarde – Archeologie 7;
 - Waarde – Archeologie 8.
- De bestemmingsgrens van dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is gewijzigd.
- De gebiedsaanduidingen 'wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied';
 - Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint'.

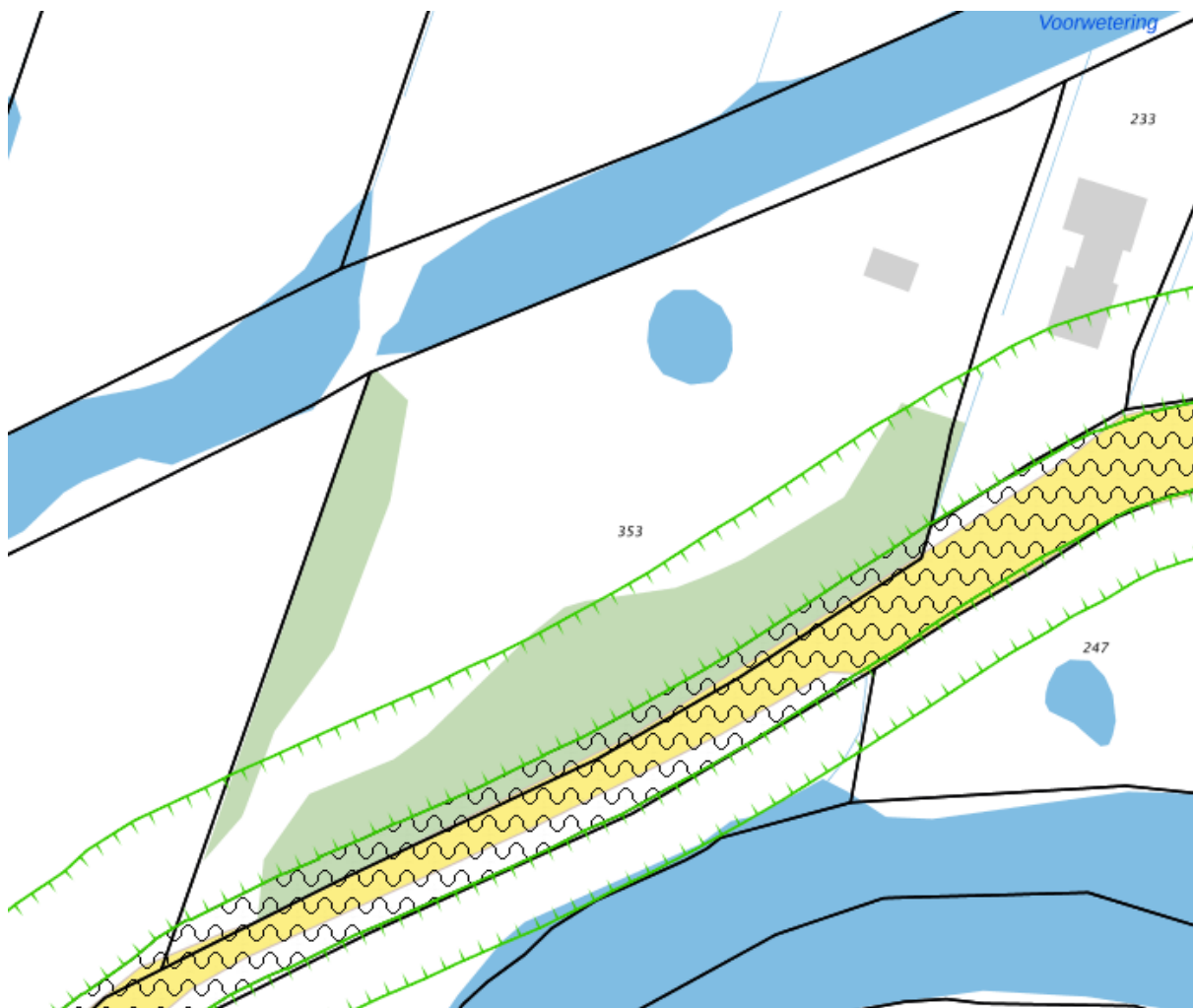


Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is de 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de parapluherziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid.

Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving, de wijziging van de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' (kernzone waterkering) en het opnemen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' (beschermingszones waterkering).



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Inpassingsplan 'Aardgastransportleiding Beverwijk – Wijngaarden'

Ten behoeve van het realiseren van een nieuwe aardgastransportleiding heeft het voormalige Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu het inpassingsplan 'Aardgastransportleiding Beverwijk – Wijngaarden' op 19 september 2012 vastgesteld. Het inpassingsplan dient om de realisatie van de aardgastransportleiding en de uitbreiding van 5 bestaande en 2 nieuwe afsluiterlocaties mogelijk te maken. Tevens wordt middels het inpassingsplan een belemmeringenstrook van 5 meter aan weersijden vanaf het hart van de leiding gelegd ter bescherming van de betreffende aardgastransportleiding. Het plangebied heeft hierin enkel de volgende dubbelbestemmingen:

- Leiding – Gas;
- Waarde – Archeologie.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om binnen het plangebied een vrijstaande burgerwoning te realiseren.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

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

1.6 Communicatie

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en de Staatscourant).

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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

Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Heulenslag ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgestrekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing met daartussen afwisselend smalle en brede landschappelijke doorzichten. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/ knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw (vrijstaande woningen) en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De verkavelingsrichting van het landschap is haaks op de Heulenslag gericht. De traditionele bebouwing ten zuiden van de Heulenslag is overwegend parallel aan de verkavelingsrichting gepositioneerd. De traditionele bebouwing ligt, indien daar ruimte voor is, doorgaans verder van de Heulenslag (van oudsher op De Alblas georiënteerd). De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan de verkavelingsrichting gebouwd. Zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw in het cultuurhistorische lint langs de Heulenslag zijn bedekt met een zadeldak of een afgeleide daarvan. De woningen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. Ten 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 ontginningssassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). 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.

2.1.2 Huidige status/gebruik

De kavel naast Heulenslag 72 te Bleskensgraaf maakt onderdeel uit van de Heulenslag 72. In het noordoosten van de kavel is een bijgebouw en een zwembad gerealiseerd. Het plangebied is omzoomd met groen, waardoor het plangebied niet zichtbaar is vanaf de Heulenslag.



Afbeelding 5: Luchtfoto bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

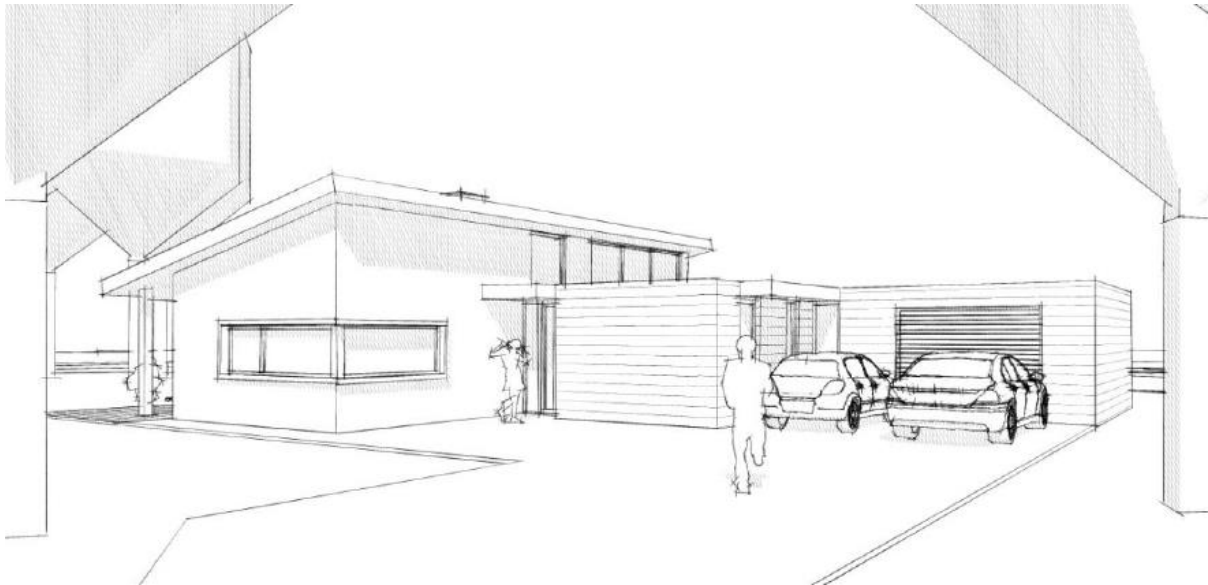
2.2.1 Plan

Het perceel Heulenslag 72 te Bleskensgraaf betreft een bestaand woonperceel. Naast de woning ligt een breed groen kavel welke de bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft. Het plan is om op het kavel een burgerwoning (circa 200 m²) te realiseren. Het kavel zal kadastraal gesplitst worden, waarbij het zwembad en het bijgebouw bij de bestaande woning Heulenslag 72 blijft horen en het overige deel bij de nieuwe woning.

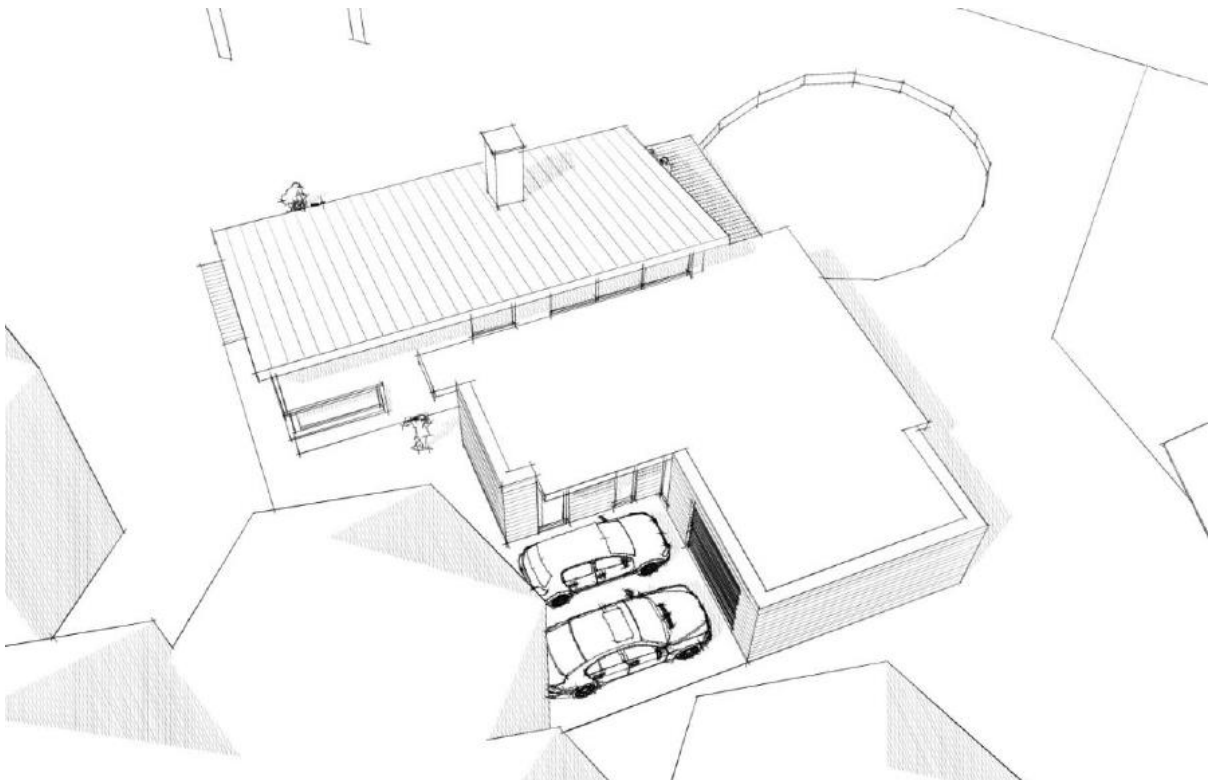
Voor wat betreft de maatvoering van de woning wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Hierbij is rekening gehouden met de windvang van de nabijgelegen 'Wingerdse Molen'. Het westelijke deel van de woning zal bestaan uit één bouwlaag en een schuin plat dak, waarbij de bouwhoogte maximaal 5 meter zal zijn. Het oostelijk deel van de woning is tevens voorzien van één bouwlaag en een plat dak, maar is lager dan het westelijk deel. Naast de woning wordt een bijgebouw in de vorm van een garage gerealiseerd. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het landschap. De huidige paddenpoel op het kavel blijft gehandhaafd.



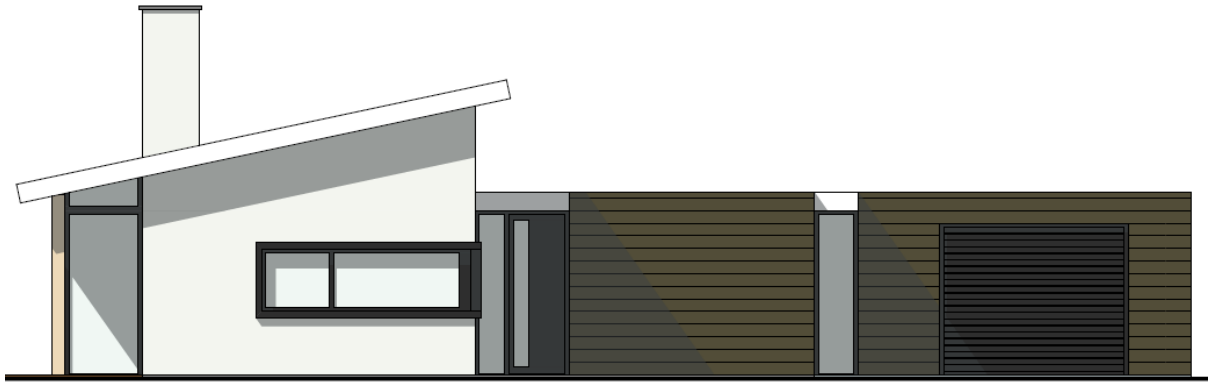
Afbeelding 6: Nieuwe situatie



Afbeelding 7: Impressie vooraanzicht woning

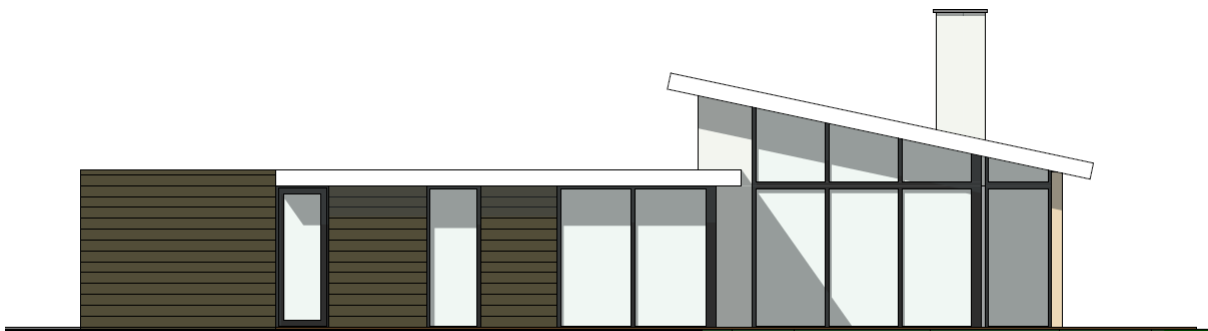


Afbeelding 8: Impressie bovenaanzicht woning



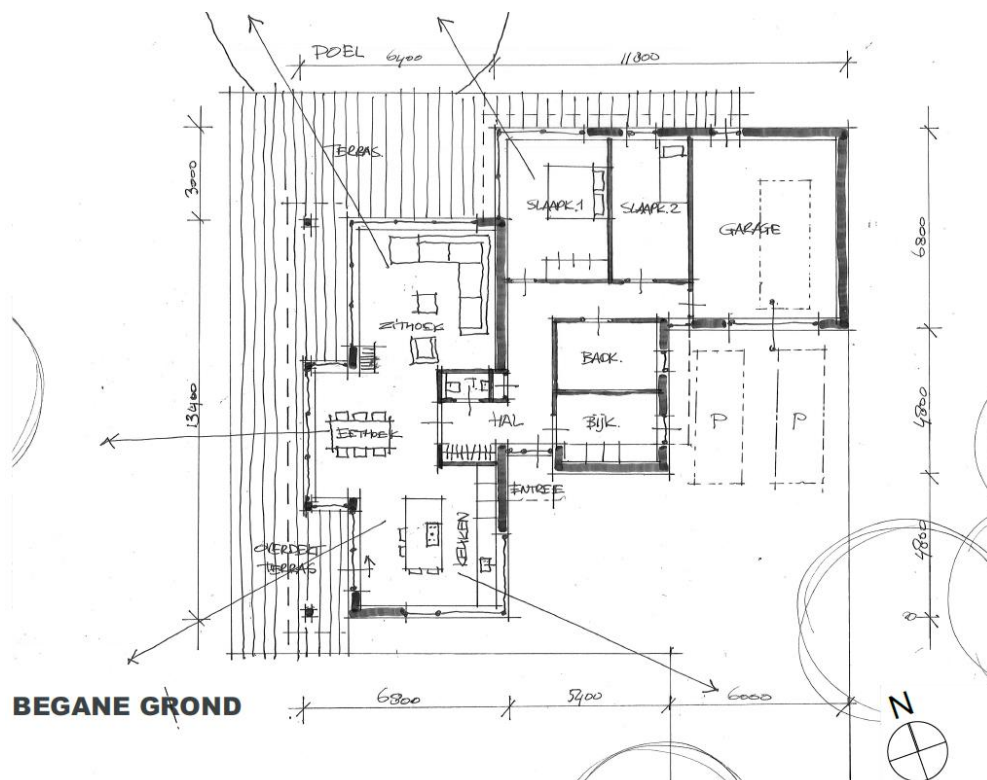
VOORGEVEL

Afbeelding 9: Impressie voorgevel woning



ACHTERGEVEL

Afbeelding 10: Impressie achtergevel woning



Afbeelding 11: Plattegrond begane grond nieuwe woning

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

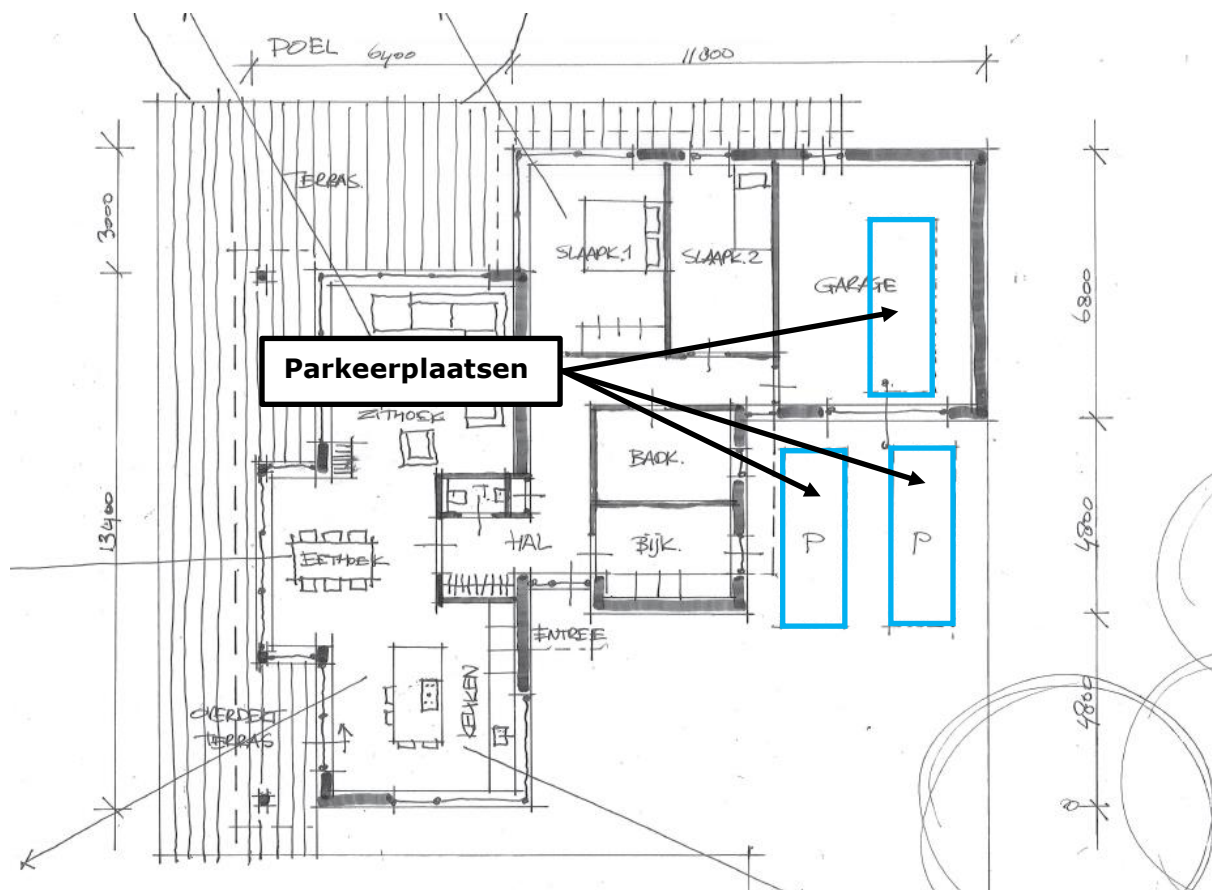
Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten middels een pad naar het woonperceel de Heulenslag 72. In de nieuwe situatie zal een nieuwe in- en uitrit op de Heulenslag gerealiseerd worden voor de nieuwe woning.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand', liggend in de het buitengebied in een weinig stedelijk gebied geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers).

De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein. In de garage is ruimte voor het parkeren van één auto en voor de garage ruimte voor twee auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm uit de CROW-publicatie 317.



Afbeelding 12: Parkeren

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten.

Vanwege het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten. In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van één wooneenheid voor eigen gebruik. Hiermee is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaatsvinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plangebied is in de bestaande situatie groen omzoomd, waardoor er geen sprake is van aantasting van doorzichten en de impact van de nieuwe woning op de omgeving minimaal is. In het kader van de biodiversiteit blijft de bestaande paddenpoel gehandhaafd. Het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht, waarmee de ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied. Het onderhavige plan voldoet tenslotte aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van één wooneenheid. Hiermee is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

Molenbiotoop

Het plangebied is gelegen in een molenbiotoop (400 m). Het plangebied valt binnen de invloedsfeer van de 'Wingerdse Molen'. In het onderhavige plan is rekening gehouden met de windvang van de nabijgelegen molen. De nieuwe bebouwing zal niet hoger worden dan op basis van de provinciale regelgeving voor molenbiotopen is toegestaan. Bovendien wordt de windvang van de molens reeds beperkt door bestaande bebouwing en beplanting in de zone tussen de molen en het plangebied. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan geen negatieve invloed heeft op de windvang van molens. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

3.3 Regionaal beleid

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het bestaande lint. Het plangebied is in de bestaande situatie groen omzoomd, waardoor er geen sprake is van aantasting van doorzichten en de impact van de nieuwe woning op de omgeving minimaal is. De nieuwe woning wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast. Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van één wooneenheid. De woning wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van het voorgenomen plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in de structuurvisie Graafstroom, het Meerjaren-Perspectief Wonen en de Toekomstvisie Molenwaard.

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' en 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak). Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het niet toegestaan om een burgerwoning te realiseren.

3.5 Conclusie

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

4 Sectorale aspecten

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

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20180625-9-18182). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW015. Het peilgebied 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 een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. De fysieke werkzaamheden zullen plaatsvinden buiten de beschermingszones van de nabijgelegen A-en B-watergangen. Er worden geen bestaande watergangen gedempt.

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning ter grootte van circa 200 m². Verder wordt er erfverharding (o.a. een nieuwe inrit) gerealiseerd ter grootte van circa 100 m². Hiermee is sprake van een toename aan verharding. Gezien de initiatiefnemer nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van de particuliere vrijstelling voor het realiseren van watercompensatie wordt voor het onderhavige plan gebruik gemaakt van deze vrijstelling. De toename aan verharding blijft onder de grens van 1500 m², waardoor watercompenserende maatregelen niet zijn vereist.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

Regionale waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Voor de geplande werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland hierdoor vereist dan wel noodzakelijk. Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de

Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' opgenomen.

Ontsluiting

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Heulenslag. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een pad naar het woonperceel de Heulenslag 72. In de nieuwe situatie zal een nieuwe in- en uitrit op de Heulenslag gerealiseerd worden voor de nieuwe woning.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Voor het plan dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenlanden.

4.2 Geluid

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een wooneenheid. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Een verzoek tot vaststelling voor de hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Wel dient een hogere grenswaarden te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

4.3 Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een burgerwoning. Hiermee is sprake van toevoeging van één milieugevoelige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. Het onderhavige plan getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

Door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Het plan voldoet aan de grenswaarden voor externe veiligheid. Uit de berekeningen volgt dat er 10^{-6} geen PR-contour is, zodat aan de normstelling voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Het plangebied ligt binnen het 100% letaliteitsgebied van alle drie de leidingen, maar buiten de belemmeringsstroken. Het groepsrisico neemt toe, maar is en blijft een factor 1000 lager dan de oriëntatiewaarde. Omdat het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde is, volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform het Bevb. Hierbij dient de gemeente Molenwaard in te gaan op bestrijdbaarheid van een ramp en zelfredzaamheid.'

Conclusie

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

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn drie hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie gelegen. De woning worden ruimschoots buiten de belemmeringsstroken van de gasleidingen gebouwd. In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de Gasunie (de beheerder van de hogedruk aardgasleidingen). In een schriftelijke reactie heeft de Gasunie aangegeven in te stemmen met het plan, mits de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

1. De belemmeringsstroken van de gasleidingen op de verbeelding dienen op de verbeelding te worden gewijzigd (5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de gasleidingen).
2. Er dient een voorrangsbepaling te worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan dat bij het samenvallen van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' met andere dubbelbestemmingen, de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' de voorgang krijgt.
3. In artikel 5.4 van de regels dient de volgende aanvulling te worden gedaan: *'Het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.'*
4. In artikel 5.5.1 van de regels dient de volgende aanvulling te worden gedaan: *'Het rooien van diepwortelende beplanting en bomen.'*
5. In artikel 5.5.2 van de regels dient de volgende aanvulling te worden gedaan: *'Zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.'*

De bovenstaande wijzigingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

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

4.7 Ecologie

'Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft echter aannemelijk geen essentiële functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Mogelijk maken vleermuizen gebruik van de planlocatie als foerageergebied. De planlocatie en het omliggende terrein heeft (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. In de toekomst kan op de planlocatie, door de aanwezigheid van de poel, beschermde amfibieën voorkomen.

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 1,9 km is het Natura2000-gebied Donkse Laagten. Het plangebied ligt op een afstand van 90m tot het Natuurnetwerk Nederland. De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie veelal onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. De nieuwe woning dient gebouwd te worden naar de nieuwste energie- en uitstooteisen waardoor de woning zeer energiezuinig zal zijn. De ontwikkeling resulteert derhalve niet in een significant verhoogde stikstofdepositie. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland is externe werking geen toetsingskader.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.8 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Linge Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de voorgenomen bouw van een woning.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.9 Archeologie

Voor onderhavige plan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

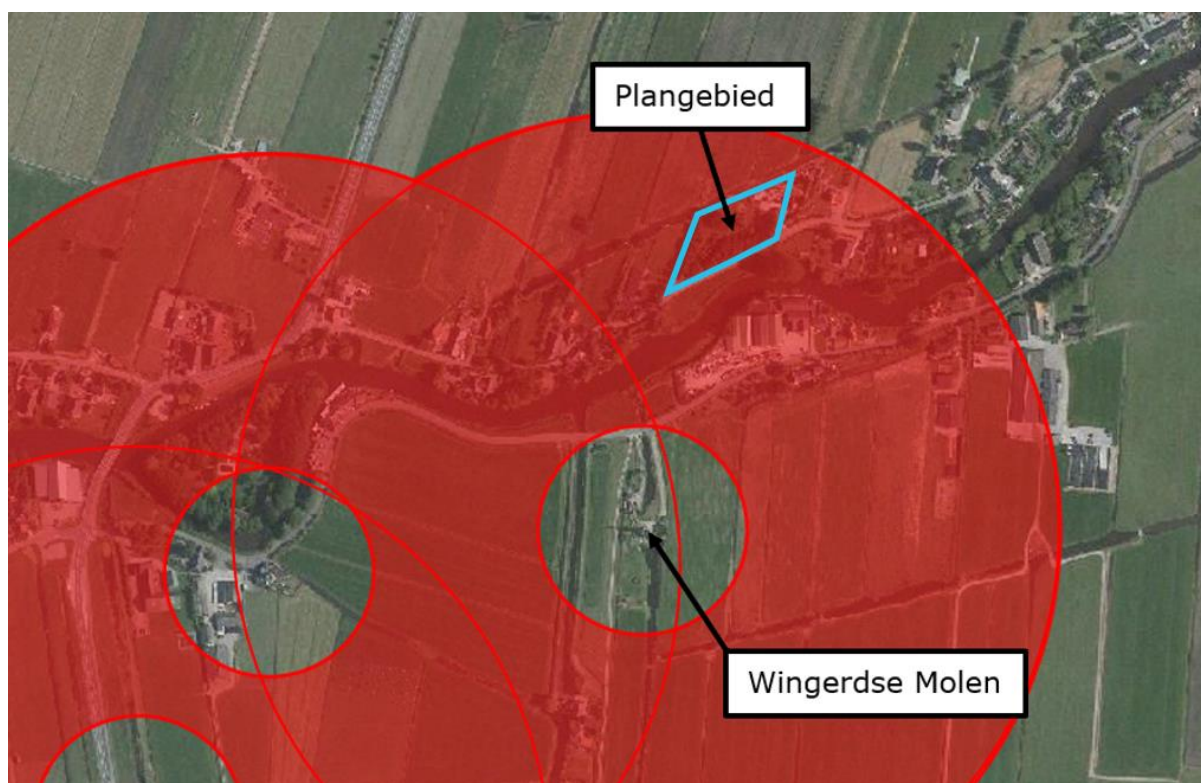
'ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2, 7 en 8' uit het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

4.10 Molenbiotoop

Het plangebied valt binnen de beschermingszones van de 'Wingerdse Molen'. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. De beoogde burgerwoning is gelegen op een afstand van 312 meter vanaf het middelpunt van de molen.



Afbeelding 13: Molenbiotopen

De onderste punt van de verticaal staande wiek van de Wingerdse Molen is gelegen op circa 1,0 meter boven straatniveau en op een afstand van 312 meter van de beoogde woning. Dit betekent dat er voor de woning een maximale bouwhoogte geldt van maximaal 4,12 meter ($312 \div 100 + 1,0$).

Om een maximale bouwhoogte in het plangebied vast te kunnen leggen, is de toegestane bouwhoogte van de hierboven gebruikte formule omgezet naar een bouwhoogte t.o.v. NAP, oftewel de bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld van het plangebied. De bouwhoogte wordt vanaf het omliggende maaiveld gerekend omdat dit als peilmaat voor de bebouwing wordt aangehouden. Het plangebied ligt 0,844 meter lager dan het peil van de molen (-1,535 m NAP – -0,691 m NAP). De berekende maximale bouwhoogte kan daarmee voor het plangebied worden verhoogd met dit hoogteverschil. Dit betekent dat de woning een maximale bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld mag hebben van circa 5 meter ($4,12 \text{ m} + 0,844 \text{ m} = 4,964 \text{ m}$).

De nieuwe burgerwoning heeft een bouwhoogte (m.u.v. de schoorsteen) van maximaal 5 meter. Het plan heeft hierdoor geen nadelige gevolgen voor de windvang van de Wingerdse Molen. Bovendien is het plangebied omzoomd met groen/bomen, waardoor de windvang reeds wordt belemmerd.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve invloed op de windvang van en het zicht op de Wingerdse Molen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 72' 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 bouwmogelijkheden 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 72' 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 72' is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom, vastgesteld op 20 februari 2018. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch met waarden

Het westelijk deel van het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Wonen

Op het oostelijk deel van het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd naar 'Wonen' met een bouwvlak, teneinde de nieuwe woning te kunnen realiseren.

Leiding – Gas

De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hogedruk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringsstrook.

Waarde – Archeologie 2, 7 en 8

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2, 7 en 8' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat – Waterkering

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

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – omgevingsvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

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

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van 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 in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie 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'

In het onderhavige plan is sprake van het toevoegen van één wooneenheid. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

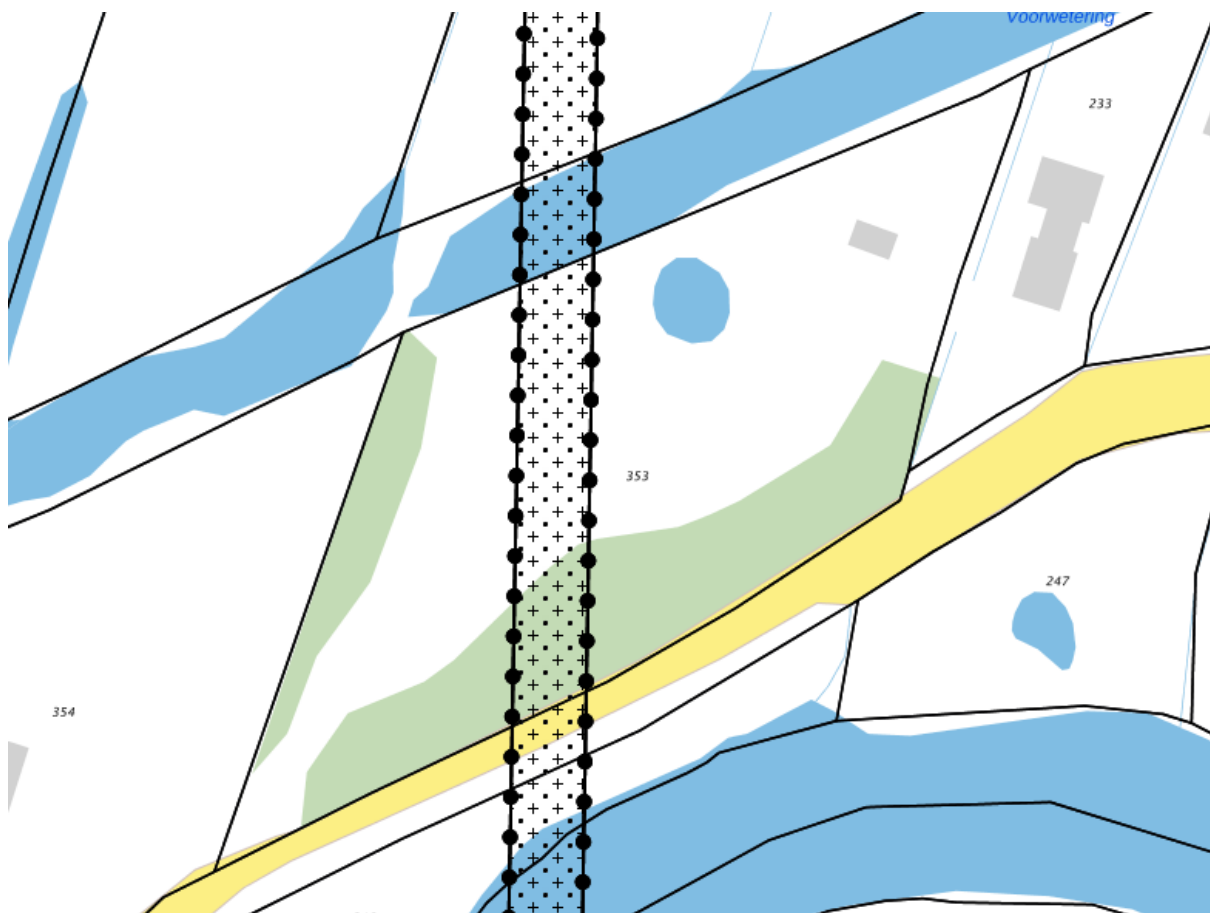
6.1.4 Inpassingsplan 'Aardgastransportleiding Beverwijk – Wijngaarden'

Ten behoeve van het realiseren van een nieuwe aardgastransportleiding heeft het voormalige Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu het inpassingsplan 'Aardgastransportleiding Beverwijk – Wijngaarden' op 19 september 2012 vastgesteld. Het inpassingsplan dient om de realisatie van de aardgastransportleiding en de uitbreiding van 5 bestaande en 2 nieuwe afsluiterlocaties mogelijk te maken. Tevens wordt middels het inpassingsplan een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden vanaf het hart van de leiding gelegd ter bescherming van de betreffende aardgastransportleiding. Het plangebied heeft hierin geen enkelbestemmingen.

De dubbelbestemmingen:

- Leiding – Gas;
- Waarde – Archeologie.

En zonder aanduidingen.



Afbeelding 14: Uitsnede inpassingsplan 'Aardgastransportleiding Beverwijk - Wijngaarden'

Het plan voorziet in het realiseren van een burgerwoning. De positie van de burgerwoning is niet gelegen op de aardgastransportleiding of binnen de belemmeringenstrook van 5 meter. Het onderhavige plan is hierdoor uitvoerbaar. De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' wordt overgenomen uit het inpassingsplan.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het plangebied is gelegen in de 'bebouwde ruimte' (bestaand bebouwingslint). In deze gebieden wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijke invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Het plangebied komt daarmee in aanmerking voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvent centra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan, waardoor dit thema niet van toepassing is op het plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Middels de bestemmingsplanwijziging wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om een vrijstaande woning te realiseren op het kavel naast perceel Heulenslag 72 te Bleskensgraaf. Het plangebied is in de bestaande situatie groen omzoomd, waardoor er geen sprake is van aantasting van doorzichten en de impact van de nieuwe woning op de omgeving minimaal is. In het kader van de biodiversiteit blijft de bestaande paddenpoel gehandhaafd. Het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht, waarmee de ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het onderhavige plangebied is gelegen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'.

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 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.

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee aan bij richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. Voor de inrichting van het plangebied is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (paragraaf 2.2.1).

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD. Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is (par. 6.1.3).

6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

Als uitwerking van de kwaliteitskaart zijn in het buitengebied van Zuid-Holland voor 17 gebieden een gebiedsprofiel opgesteld. Voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is tevens een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van de karakteristieken, de ontwikkelingen, de kwaliteiten en de ambities in het gebied. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om kwaliteit van de plannen en ontwikkelingen te stimuleren. De acht belangrijkste ambities waar het gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden op richt zijn:

1. Het veiligstellen van de oostwest oriëntatie van de open ruimte in de Alblasserwaard.
2. Het veiligstellen en waar mogelijk versterken van het lommerrijke karakter van de Vijfheerenlanden als contrast met de Alblasserwaard.
3. Het behoud van de kamerstructuur, door het herkenbaar houden van de middeleeuwse polderkaden en de linten.
4. Het herkenbaar houden en versterken van de differentiatie tussen en binnen de linten.
5. Het herkenbaar houden en versterken van het hoofdwatersysteem.
6. Het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden bij het bouwen aan de dorpskernen.
7. Het bij de stedenband middels aantrekkelijke routes naar het landelijk gebied kwalitatief versterken van de stad-landrelaties.
8. Het behouden en versterken van het contact met de rivier in de stedenband, met name bij herstructureringen en dijkverbeteringen.

Het onderhavige plan en bijbehorende landschappelijk inrichtingsplan sluiten aan bij de bovenstaande ambities van het gebiedsprofiel.



Afbeelding 15: Ambitiebeeld gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de verordening is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de verordening zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in de behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.

In het onderhavige plan is sprake van het toevoegen van één wooneenheid. Hiermee is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart.

Molenbiotoop

In artikel 2.3.5 van de provinciale verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van molenbiotopen. Het plangebied is gelegen binnen de contour van een molenbiotoop (400 m). Het plangebied valt binnen de invloedssfeer van 'De Wingerdse Molen'. In het onderhavige plan is rekening gehouden met de windvang van de nabijgelegen molen. De nieuwe bebouwing en beplanting zal niet hoger worden dan op basis van de provinciale regelgeving voor molenbiotopen is toegestaan. Bovendien wordt de windvang van de molen reeds beperkt door bestaande bebouwing en beplanting in de zone tussen de molen en het plangebied. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan geen negatieve invloed heeft op de windvang van en het zicht op de molen. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het bestaande lint. Het plangebied is in de bestaande situatie groen omzoomd, waardoor er geen sprake is van aantasting van doorzichten en de impact van de nieuwe woning op de omgeving minimaal is. De nieuwe woning wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast. Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie

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

Bleskensgraaf is aangeduid als een voorzieningendorp. Bleskensgraaf heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Voor het voorzieningendorp Bleskensgraaf geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Bleskensgraaf niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van één wooneenheid. De woning wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Graafstroom

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

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de dynamiek in de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Doordat ondernemingen, woningen en voorzieningen elkaar in een snel tempo afwisselen, ontstaat net als in het buitengebied, een mozaïek aan activiteiten die een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke structuur en de beleving van het gebied. In de structuurvisie Graafstroom wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen bij voorkeur nabij voorzieningen. Deze opgave vormt, samen met het bouwen in verband met de verdunning van huishoudens, de woningbouwtaakstelling voor de komende jaren. Van een afname van de woningproductie is voorlopig geen sprake.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het bestaande lint. Het onderhavige plan is passend in de dynamiek in de lintbebouwing en sluit aan bij de Structuurvisie Graafstroom.

6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

6.4.3 MeerjarenPerspectief Wonen

Het MeerjarenPerspectief Wonen van de gemeente (december 2013) geeft aan dat de vraag en de berekende woningbehoefte in een kern leidende principes zijn. Het plan past binnen de berekende woningbehoefte. Verder beschouwt de gemeente mensen met een binding aan de gemeente/kern als doelgroep. Voor voorzieningen- kernen ligt de nadruk op starters en doorstromers en daarnaast ook op senioren.

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een burgerwoning. Het onderhavige plan past daarmee binnen het lokale woonbeleid.

6.4.4 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:

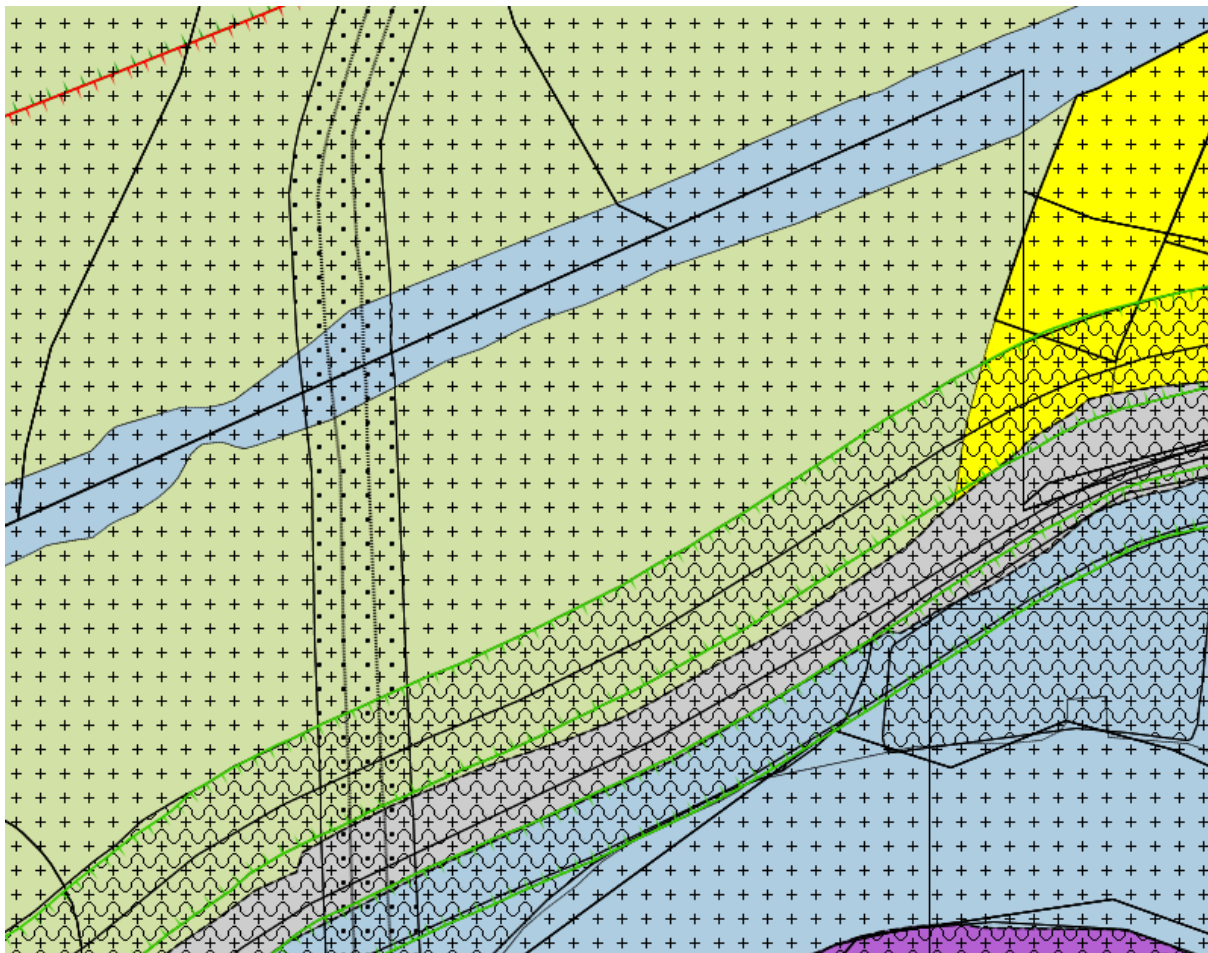
- Agrarisch met waarden.

De dubbelbestemmingen:

- Leiding – Gas;
- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering.

En de gebieds-, functie- en maatvoeringsaanduidingen:

- Bouwvlak;
- Figuur 'hartlijn leiding – gas';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint'.

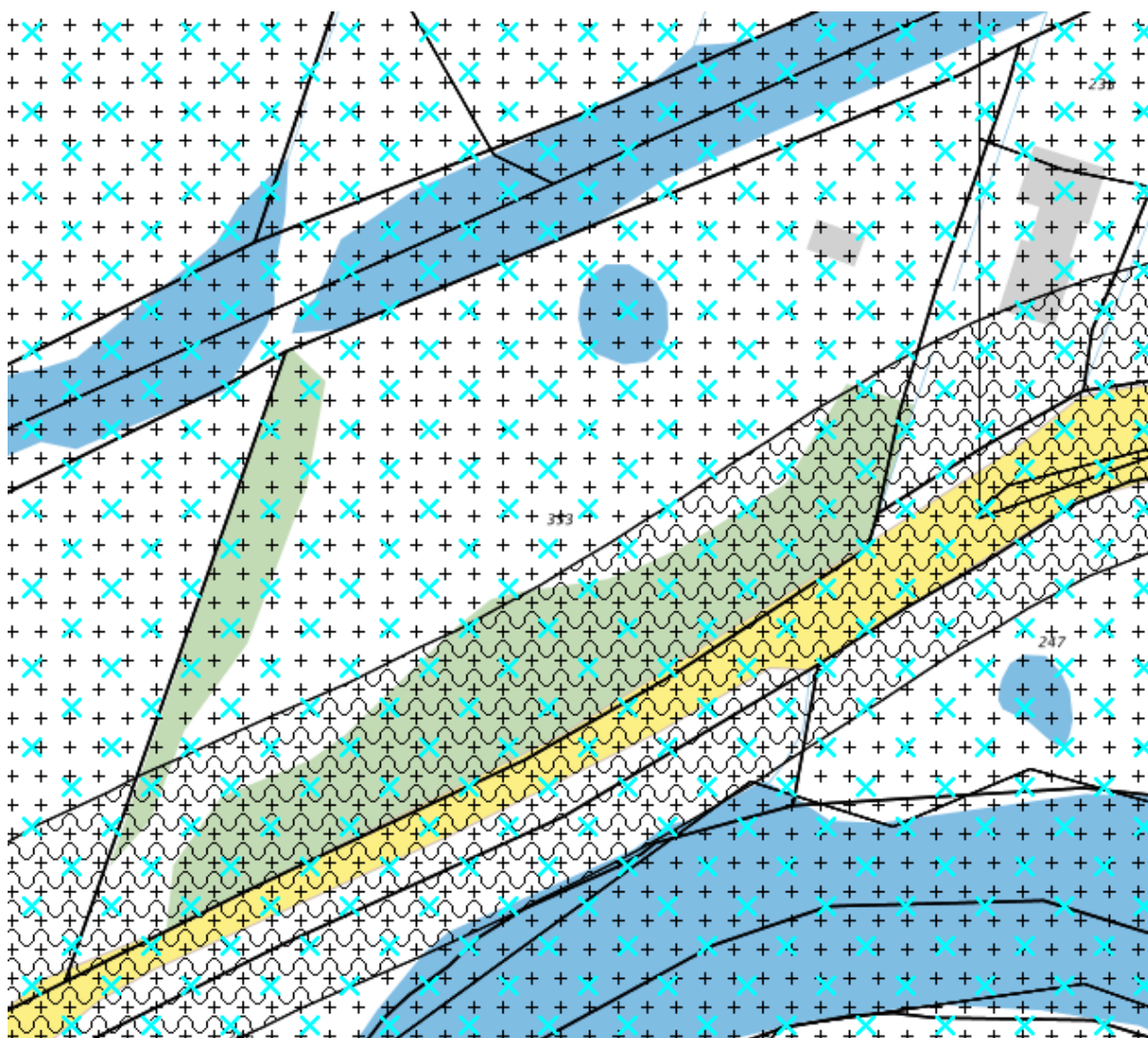


Afbeelding 16: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is de derde herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' vastgesteld. In de derde herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het perceel Heulenslag 72 betekent dat:

- De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' wordt opgesplitst in:
 - Waarde – Archeologie 2;
 - Waarde – Archeologie 7;
 - Waarde – Archeologie 8.
- De bestemmingsgrens van dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is gewijzigd.
- De gebiedsaanduidingen 'wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied';
 - Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint'.

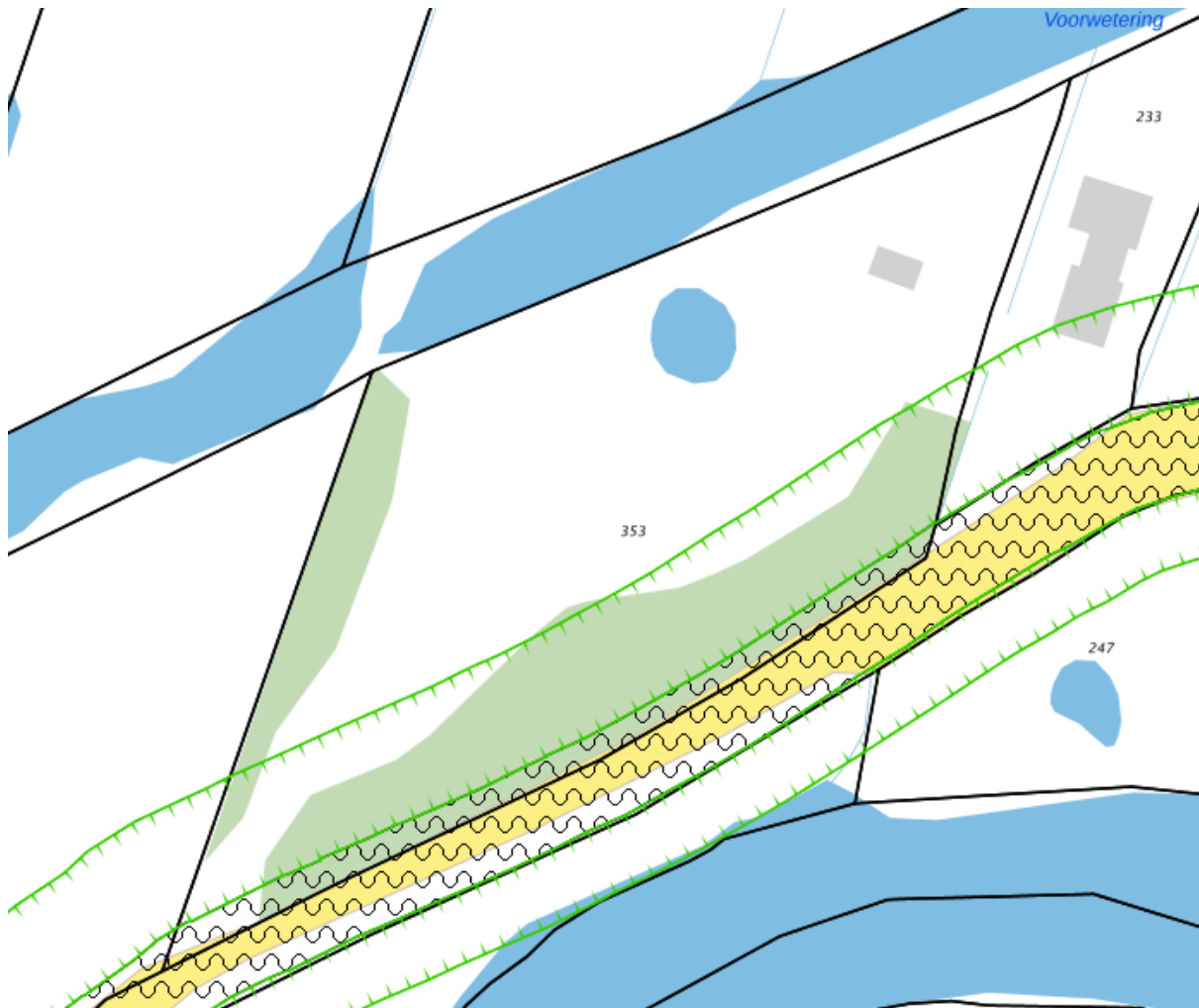


Afbeelding 17: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

6.4.6 Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is de 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de parapluherziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid.

Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving, de wijziging van de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' (kernzone waterkering) en het opnemen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' (beschermingszones waterkering).



Afbeelding 18: Uitsnede bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' en 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak). Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het niet toegestaan om een burgerwoning te realiseren.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' en 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom';
- In het onderhavige plan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet noodzakelijk;
- Er is sprake van toevoeging van één wooneenheid voor eigen gebruik. De woning wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen 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

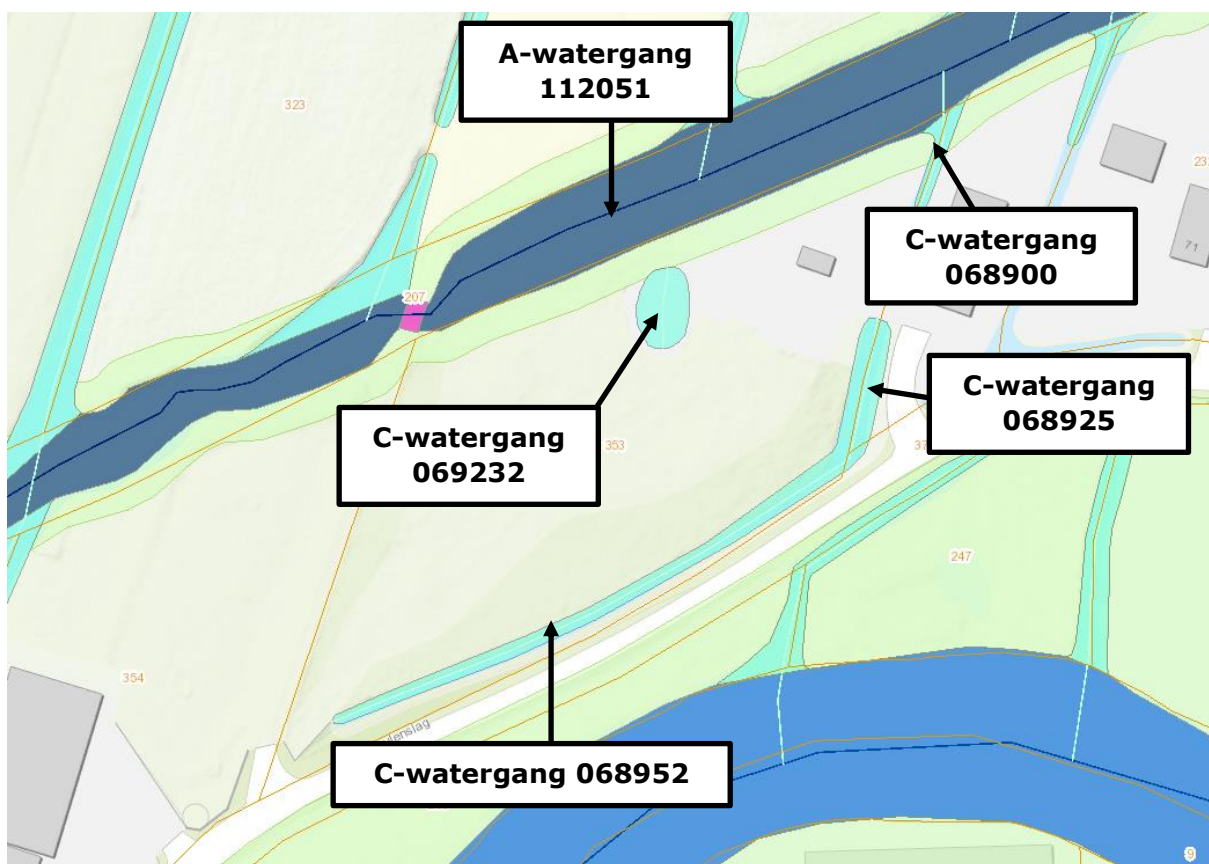
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om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

- Een veilig riviereengebied. 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 Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichting.

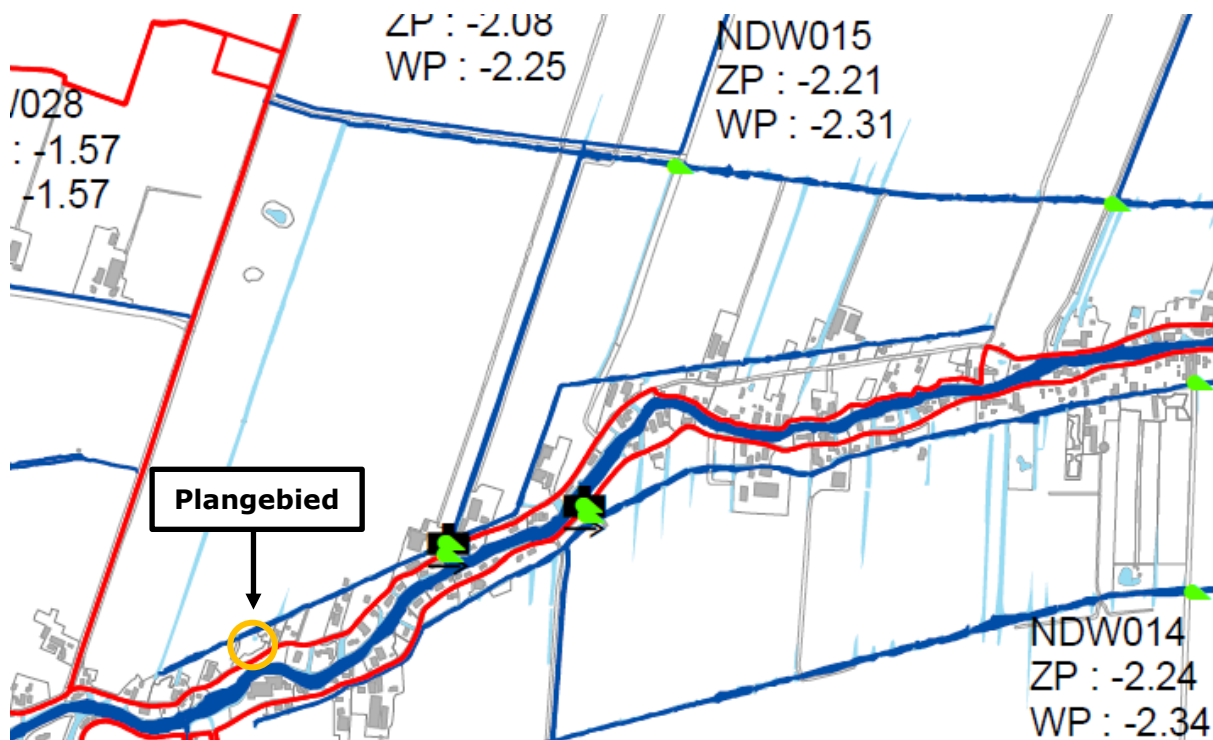


Afbeelding 19: Uitsnede legger wateren

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. De fysieke werkzaamheden zullen plaatsvinden buiten de beschermingszones van de nabijgelegen A- en/of B-watergangen. Er worden geen bestaande watergangen gedempt.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20180625-9-18182). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW015. Het peilgebied 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 een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 20: Uitsnede peilgebiedenkaart Alblasserwaard

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1500 m² respectievelijk 500 m².

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning ter grootte van circa 200 m². Verder wordt er erfverharding (o.a. een nieuwe inrit) gerealiseerd ter grootte van circa 100 m². Hiermee is sprake van een toename aan verharding. Gezien de initiatiefnemer nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van de particuliere vrijstelling voor het realiseren van watercompensatie wordt voor het onderhavige plan gebruik gemaakt van deze vrijstelling. De toename aan verharding blijft onder de grens van 1500 m², waardoor watercompenserende maatregelen niet zijn vereist.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

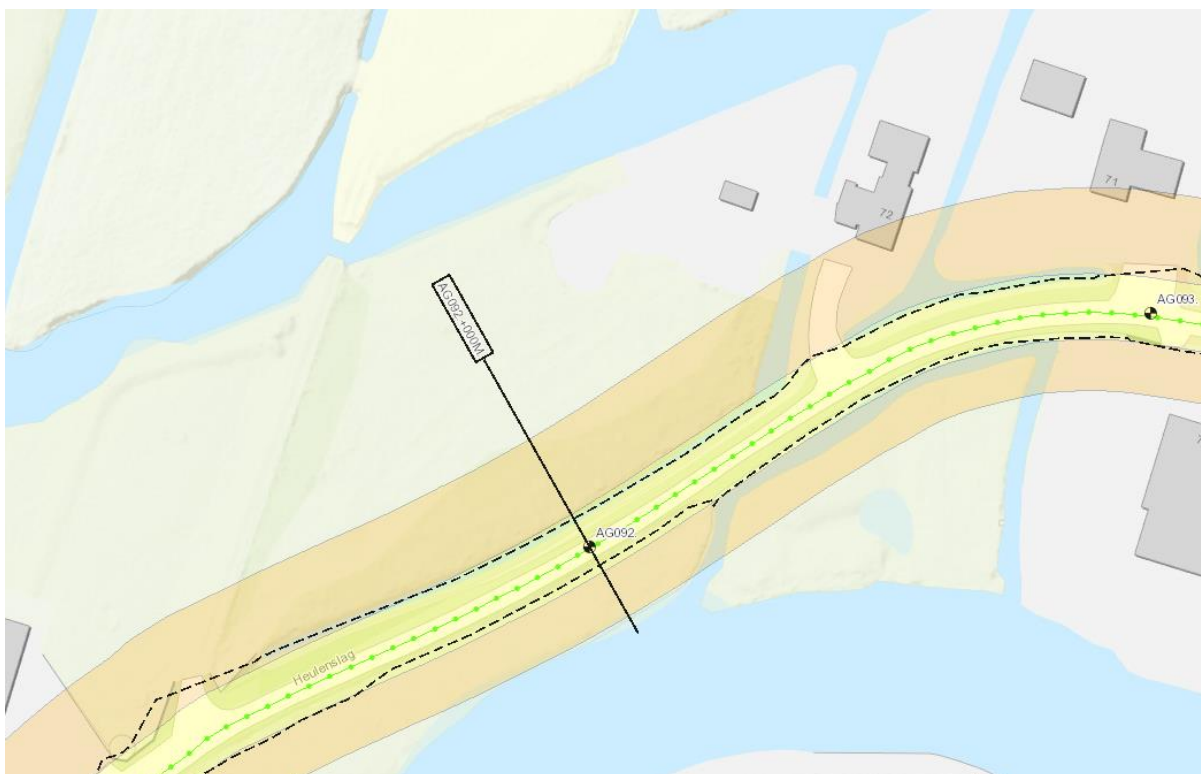
Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende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

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 extra woning zal aangesloten worden op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. De geplande werkzaamheden (van de ontsluitingsweg) vallen deels binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering. Voor de geplande werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland hierdoor vereist dan wel noodzakelijk.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' opgenomen.



Afbeelding 21: Uitsnede legger waterkeringen

Ontsluiting

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Heulenslag. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een pad naar het woonperceel de Heulenslag 72. In de nieuwe situatie zal een nieuwe in- en uitrit op de Heulenslag gerealiseerd worden voor de nieuwe woning.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Voor het plan dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland.

7.2 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het de Heulenslag (60 km/h) en de Abbekesdoel (60 km/h). Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein dus kan buitenbeschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een wooneenheid. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object 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 onderzoek blijft dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van het Heulenslag ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Abbekesdoel ten hoogste 37 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum*}) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 51 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- De woning beschikt ter plaatse van de noord- en oostgevel over een geluidluwe gevel en buitenruime waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Een verzoek tot vaststelling voor de hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Wel dient een hogere grenswaarden te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Molenlanden.

7.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Bik 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 1: Grenswaarden			
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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 – 25 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM2,5/m³;

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

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

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

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.4 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een burgerwoning. Hiermee is sprake van toevoeging van één milieugevoelige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. Het onderhavige plan getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstype rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

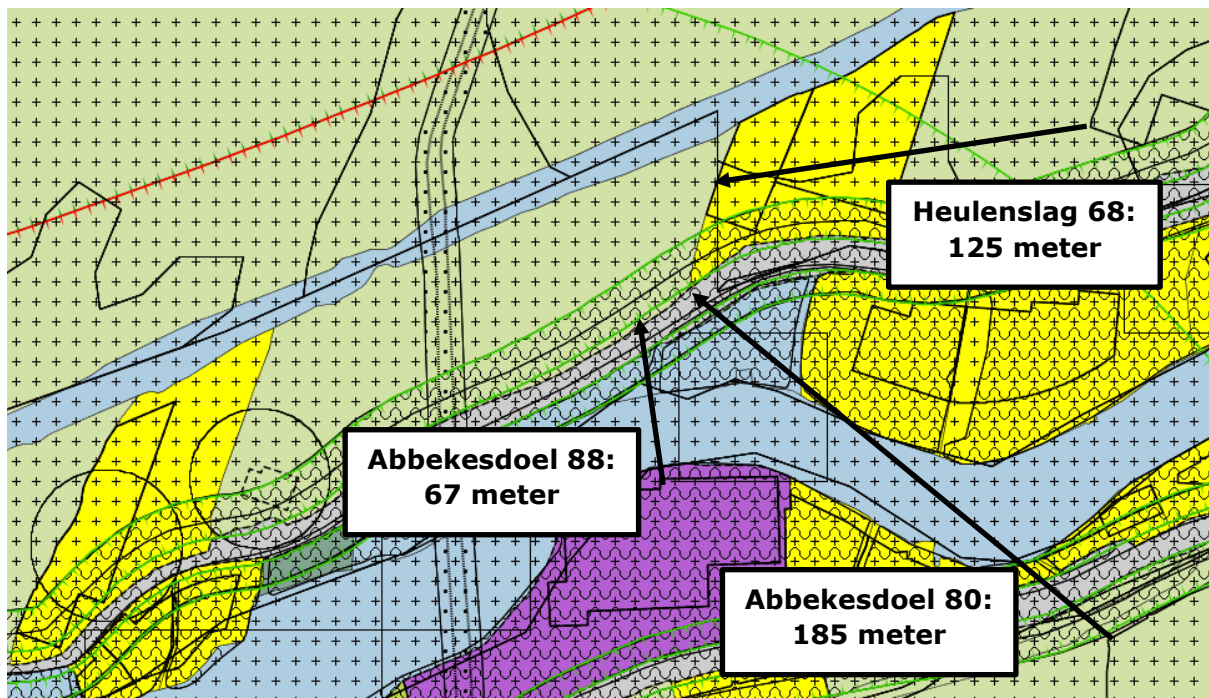
In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven aanwezig welke in het kader van bedrijven en milieuhinder relevant zijn.

Tabel 2: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven

Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Werkelijke afstand (bouwvlak bedrijf tot plangebied)
Abbekesdoel 80	Veehouderij	100 meter	185 meter
Abbekesdoel 88	Reclamebeoordingsbedrijf*	50 meter	67 meter
Heulenslag 68	Veehouderij	100 meter	125 meter

* Voor een reclamebeoordingsbedrijf is geen aparte SBI code opgenomen in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Het bedrijf kan in zekere zin worden vergeleken met een 'drukkerij'. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuhinder (editie 2009) behoort een drukkerij tot milieucategorie 3.2 (richtafstand 100 meter). Het bedrijf Esbi B.V. betreft echter geen grootschalige drukkerij (slechts 30 man personeel) en is daarmee qua aard en schaal niet vergelijkbaar aan bijvoorbeeld drukkerijen van landelijke kranten. Het bedrijf kan worden geschaard in milieucategorie 3.1 waarvoor een maximale richtafstand van 50 meter geldt tot omliggende woningen. Bovendien is ter plaatse van het plangebied sprake van een 'gemengd gebied', waarmee de richtafstand van een grote drukkerij (100 meter) tevens naar 50 meter kan worden bijgesteld. Naast bedrukking van reclamemateriaal vindt bij het bedrijf echter o.a. ook houtbewerking, en bewerking van kunststof plaats. Voor het deel houtbewerking kan het bedrijf het vergeleken worden met SBI code 162 'Timmerwerf fabriek met een productieoppervlak van < 200 m²'. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. De kunststof verwerkende activiteiten kan vergeleken worden met SBI code 222.3 productie van verpakkingsmateriaal en assemblage

van kunststofbouwmaterialen. Ook hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. De omgevingsdienst Zuid-Holland (OZHZ) heeft de situatie beoordeeld en bevestigt dat het gebied van het plangebied gekenmerkt kan worden als een gemengd gebied (naast wonen komen ook agrarische en andere bedrijvigheid voor) en dat voor wat betreft het reclamebebodingsbedrijf wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter.



Afbeelding 22: Afstanden plangebied t.o.v. omliggende bedrijven

Uit bovenstaande blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

7.5 Externe veiligheid

Beleidskader

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

Onderzoek

Door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Het plan voldoet aan de grenswaarden voor externe veiligheid. Uit de berekeningen volgt dat er geen 10^{-6} PR-contour is, zodat aan de normstelling voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Het plangebied ligt binnen het 100% letaliteitsgebied van alle drie de leidingen, maar buiten de belemmeringsstroken. Het groepsrisico neemt toe, maar is en blijft een factor 1000 lager dan de oriëntatiewaarde.'

Omdat het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde is, volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform het Bevb. Hierbij dient de gemeente Molenlanden in te gaan op bestrijdbaarheid van een ramp en zelfredzaamheid.'

Conclusie

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

7.6 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

Binnen het plangebied zijn drie hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie gelegen. De woning worden ruimschoots buiten de belemmeringenstroken van de gasleidingen gebouwd. In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de Gasunie (de beheerder van de hogedruk aardgasleidingen). In een schriftelijke reactie heeft de Gasunie aangegeven in te stemmen met het plan, mits de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

1. De belemmeringenstroken van de gasleidingen op de verbeelding dienen op de verbeelding te worden gewijzigd (5 meter aan weersijden van de hartlijn van de gasleidingen).
2. Er dient een voorrangsbepaling te worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan dat bij het samenvallen van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' met andere dubbelbestemmingen, de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' de voorgang krijgt.
3. In artikel 5.4 van de regels dient de volgende aanvulling te worden gedaan: *'Het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.'*
4. In artikel 5.5.1 van de regels dient de volgende aanvulling te worden gedaan: *'Het rooien van diepwortelende beplanting en bomen.'*
5. In artikel 5.5.2 van de regels dient de volgende aanvulling te worden gedaan: *'Zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.'*

De bovenstaande wijzigingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

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

Conclusie

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

7.7 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de realisatie van een burgerwoning. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft echter aannemelijk geen essentiële functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Mogelijk maken vleermuizen gebruik van de planlocatie als foerageergebied. De planlocatie en het omliggende terrein heeft (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. In de toekomst kan op de planlocatie, door de aanwezigheid van de poel, beschermde amfibieën voorkomen.

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

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.*
- *Gedurende de werkzaamheden dient het terrein 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.*
- *Ten aanzien van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.'*

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 1,9 km is het Natura2000-gebied Donkse Laagten. De planlocatie ligt op een afstand van 90m tot het Natuurnetwerk Nederland. De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie veelal onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. De nieuwe woning dient gebouwd te worden naar de nieuwste energie- en uitstooteisen waardoor de woning zeer energiezuinig zal zijn. De ontwikkeling resulteert derhalve niet in een significant verhoogde stikstofdepositie. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland is externe werking geen toetsingskader.



Afbeelding 23: Afstand plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 24: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

7.8 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Linge Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'Op basis van het bodemonderzoek kan voor het onderzochte terreindeel het volgende worden geconcludeerd:

- *De matig tot sterk humeuze kleiige bovengrond is in twee mengmonsters onderzocht. In het eerste mengmonster overschrijdt geen enkele parameter uit het NEN-5740-pakket de AW 2000. In het tweede mengmonster overschrijden lood en zink in lichte mate de AW 2000, hetgeen geen consequenties heeft voor de bestemming wonen;*
- *De humeuze kleiige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN 5740-pakket;*
- *In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde, hetgeen een gebruikelijke, niet relevante lichte verhoging is;*
- *In de kleiige bovengrond is een PFOA-gehalte bepaald van 4.5 µg/kgds en in de venige ondergrond van 1-1.5 m-mv is dit 8.6 µg/kgds. Deze gehalten stemmen overeen met de tot nu toe gevonden gehalten in de omgeving van Bleskensgraaf. De gehalten liggen nog ruim beneden de voorlopige norm van 86 µg/kgds voor wonen met (moes)tuin.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de voorgenomen bouw van een woning.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bodem geen belemmeringen.

7.9 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

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

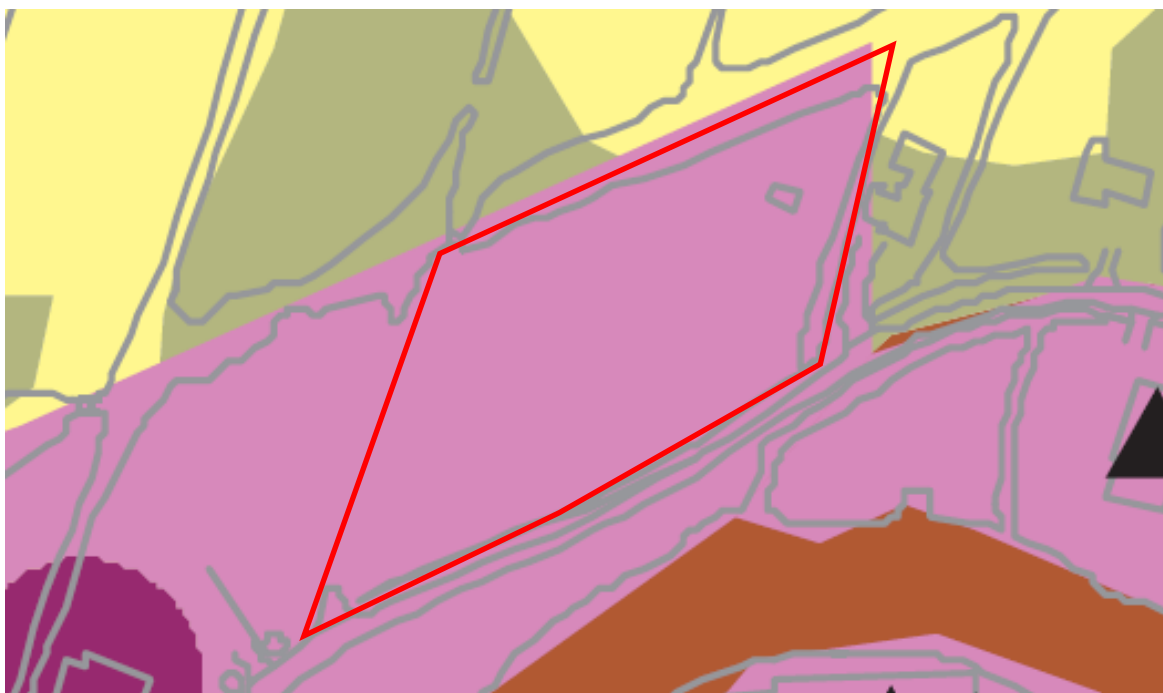
Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt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

Onderzoek

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

- Het overgrote deel van het plangebied is gelegen op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Een klein deel van het plangebied (noordoosten) is gelegen op gronden met een lage verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen (geel). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De beoogde woning is geprojecteerd op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Omdat het plan voorziet in een bodemingreep groter dan 100 m² is een archeologisch onderzoek vereist.



Afbeelding 25: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart

Voor onderhavige plan is door ADC ArcheoProjecten 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 de noordelijke oeverzone van de Alblas. De ondergrond van het plangebied bestaat uit mineraalarm bosveen. In het zuiden van het plangebied is dit veenpakket doorsneden door niet-gerijpte oeverafzettingen van de Alblas. Het veenpakket gaat op een diepte van 40 tot 60 cm –mv geleidelijk over in een pakket oeverafzettingen van de Alblas. In de top hiervan is een bouwvoor gevormd.

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

De oorspronkelijke bodemopbouw is in delen van het plangebied verstoord geraakt. Zo zijn in het westen van het plangebied twee aardgastransportleidingen aangelegd; in dit deel van het plangebied is tot een diepte van 140 á 180 cm –mv een omgewerkt kleipakket aangetroffen. De bovengrond is hier dus minimaal tot een diepte van 140 cm –mv verstoord geraakt. In het zuidoosten van het plangebied is de bodem van een voormalige sloot en een slootvulling aangetroffen. Hier is de bovengrond tot een diepte van 150 cm –mv verstoord geraakt. Op het minuutplan uit 1811-1832 bestond het plangebied uit enkele percelen, omringd en doorsneden door sloten. Waarschijnlijk zijn in het plangebied dus meer verstoringen in verband met in het verleden aanwezige sloten te verwachten.

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

De bijna gerijpte, kalkarme oeverafzettingen van de Alblas die in de boringen 3 en 5 zijn aangetroffen zijn relatief dun. Vanwege de relatief geringe dikte van de aangetroffen oeverafzettingen lijkt het plangebied zich op de flank van de

oeverwal te bevinden en ontbreken duidelijke sporen van bodemvorming. Dit pakket wordt daarom niet als een archeologisch kansrijk niveau beschouwd. In geen van de boringen zijn ophogingslagen aangetroffen die verband houden met bewoning in de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

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

Niet van toepassing.

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

Tijdens het booronderzoek zijn in het plangebied geen archeologische indicatoren aangetroffen. De overige deelvragen zijn daarom niet van toepassing.

Zo ja:

- **Op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?**

Niet van toepassing.

- **Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?**

Niet van toepassing.

- **Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?**

Niet van toepassing.

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

Op basis van het booronderzoek kan geconcludeerd worden dat de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden gering is. Daarom kan de middelmatige archeologische verwachtingswaarde bijgesteld worden naar een lage archeologische verwachtingswaarde.

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

In het plangebied worden geen archeologische waarden verwacht. Bij de uitvoering van de planontwikkeling zullen dus geen archeologische waarden verstoord worden.

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

Omdat in het plangebied geen archeologische waarden verwacht worden, wordt het plangebied als voldoende onderzocht beschouwd en wordt geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog 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 van de Erfgoedwet.'

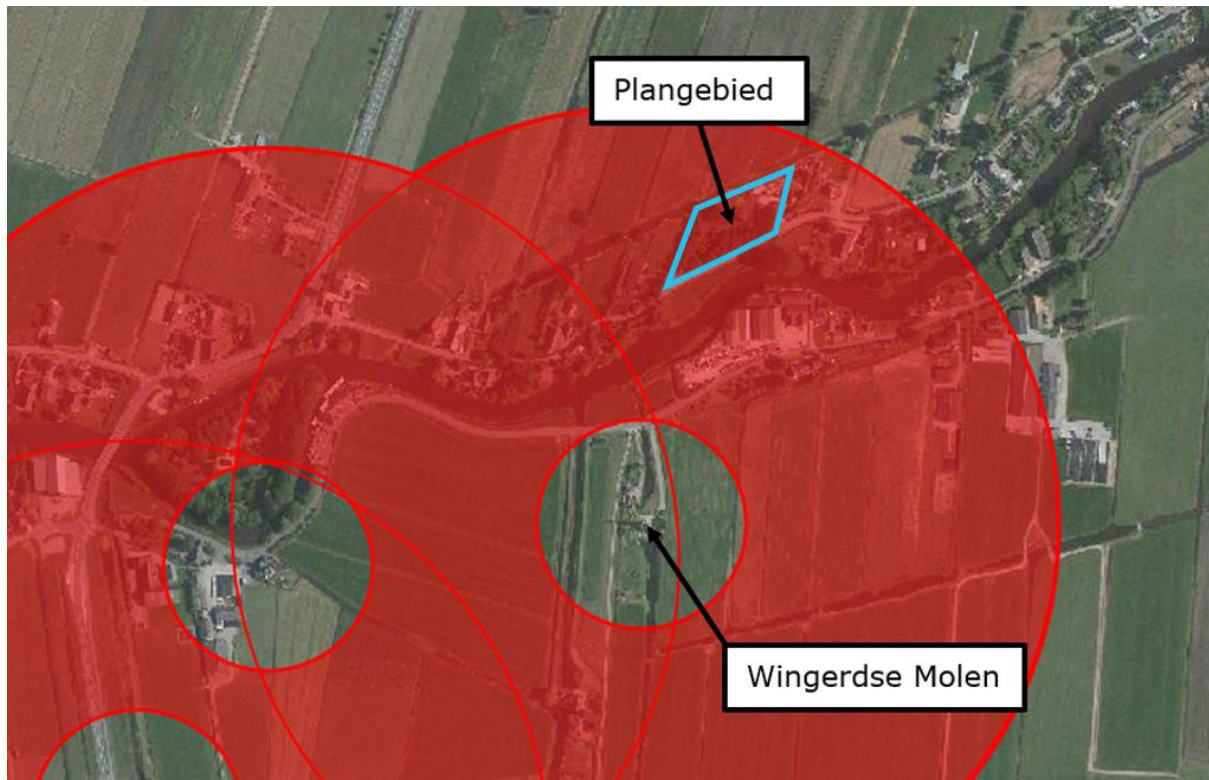
Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2, 7 en 8' uit het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

7.10 Molenbiotoop

Beleidskader

Het plangebied valt binnen de beschermingszones van de 'Wingerdse Molen'. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. De beoogde burgerwoning is gelegen op een afstand van 312 meter vanaf het middelpunt van de molen.



Afbeelding 26: Molenbiotopen

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

Richtlijnen t.a.v. molens in ruimtelijke planvorming

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

Onderzoek

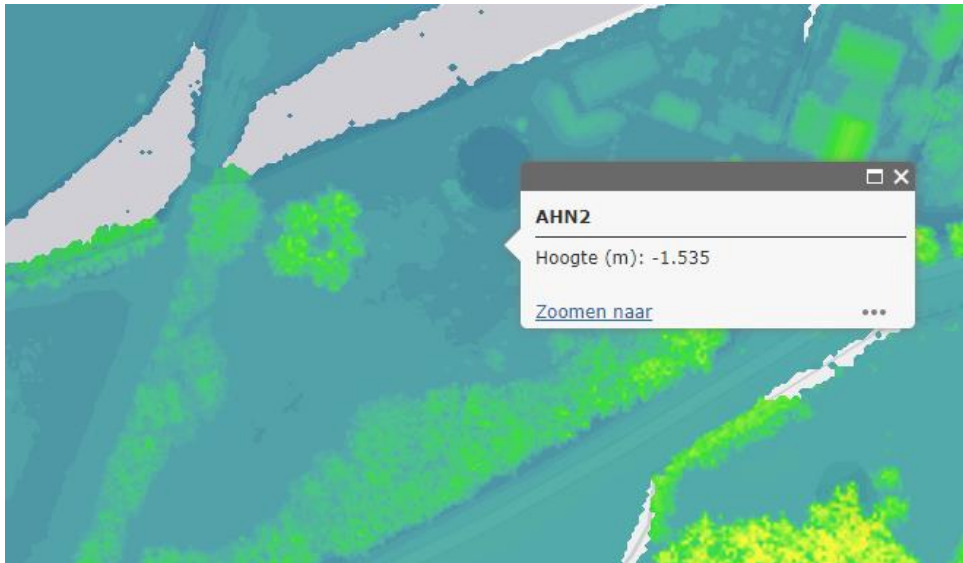
De onderste punt van de verticaal staande wiek van de Wingerdse Molen is gelegen op circa 1,0 meter boven straatniveau en op een afstand van 312 meter van de beoogde woning. Dit betekent dat er voor de woning een maximale bouwhoogte geldt van maximaal 4,12 meter ($312 \div 100 + 1,0$).



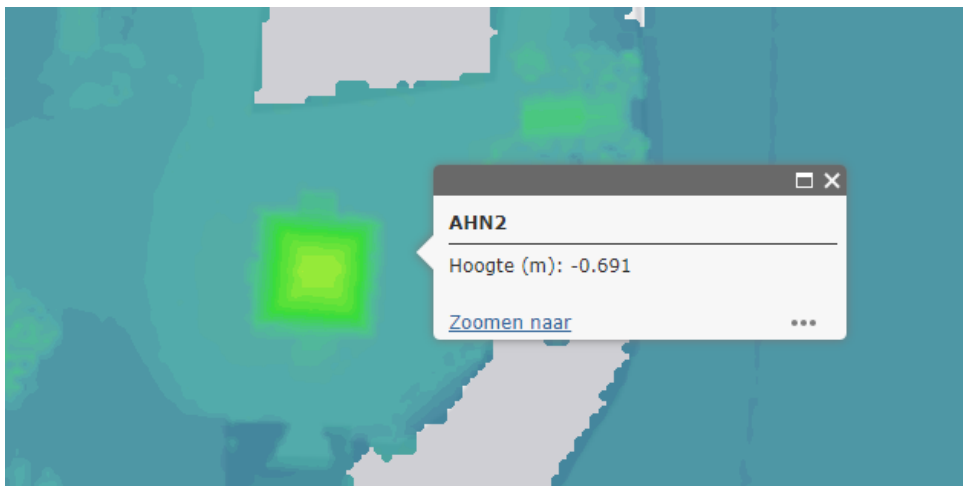
Afbeelding 27: Wingerdse Molen

Om de werkelijk mogelijke bouwhoogte in kaart te brengen is gekeken naar de hoogte van de molen en het plangebied ten opzichte van het NAP. Hiervoor is gebruikgemaakt van de gegevens van de AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland).

Tabel 3: Hoogtes	
	Hoogte t.o.v. NAP
Peil / maaiveld molen	- 0,691 m NAP
Onderkant verticale wiek	+ 1,00 m NAP
Peil / maaiveld plangebied	- 1,535 m NAP



Afbeelding 28: Maaiveld / peilhoogte plangebied (bron: AHN)



Afbeelding 29: Maaiveld / peilhoogte molen (bron: AHN)

Om een maximale bouwhoogte in het plangebied vast te kunnen leggen, is de toegestane bouwhoogte van de hierboven gebruikte formule omgezet naar een bouwhoogte t.o.v. NAP, oftewel de bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld van het plangebied. De bouwhoogte wordt vanaf het omliggende maaiveld gerekend omdat dit als peilmaat voor de bebouwing wordt aangehouden. Het plangebied ligt 0,844 meter lager dan het peil van de molen ($-1,535 \text{ m NAP} - -0,691 \text{ m NAP}$). De berekende maximale bouwhoogte kan daarmee voor het plangebied worden verhoogd met dit hoogteverschil. Dit betekent dat de woning een maximale bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld mag hebben van circa 5 meter ($4,12 \text{ m} + 0,844 \text{ m} = 4,964 \text{ m}$).

De nieuwe burgerwoning heeft een bouwhoogte (m.u.v. de schoorsteen) van maximaal 5 meter. Het plan heeft hierdoor geen nadelige gevolgen voor de windvang van de Wingerdse Molen. Bovendien is het plangebied omzoomd met groen/bomen, waardoor de windvang reeds wordt belemmerd.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve invloed op de windvang van de Wingerdse Molen. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.