



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

## Toelichting bestemmingsplan

‘Bleskensgraaf, Heulenslag 75b’



# Toelichting bestemmingsplan

‘Bleskensgraaf, Heulenslag 75b’

## Identificatie

NL.IMRO.1978.BPheulenslag75bBLG-VG01

## Planstatus

Vastgesteld

## Datum

08-03-2022

## Versie

3.0



# Inhoudsopgave

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding.....</b>                                      | <b>5</b>  |
| 1.1 Inleiding .....                                           | 5         |
| 1.2 Kader.....                                                | 7         |
| 1.3 Maatschappelijk resultaat .....                           | 9         |
| 1.4 Maatschappelijk draagvlak .....                           | 9         |
| 1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid..... | 11        |
| 1.6 Communicatie .....                                        | 11        |
| 1.7 Realisatie .....                                          | 11        |
| 1.8 Leeswijzer.....                                           | 11        |
| <b>2 Planbeschrijving.....</b>                                | <b>12</b> |
| 2.1 Bestaande situatie.....                                   | 12        |
| 2.2 Nieuwe situatie .....                                     | 15        |
| <b>3 Beleidskader.....</b>                                    | <b>22</b> |
| 3.1 Rijksbeleid .....                                         | 22        |
| 3.2 Provinciaal beleid.....                                   | 24        |
| 3.3 Regionaal beleid .....                                    | 28        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....                                 | 30        |
| 3.5 Conclusie.....                                            | 33        |
| <b>4 Sectorale aspecten.....</b>                              | <b>34</b> |
| 4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.) .....           | 34        |
| 4.2 Watertoets .....                                          | 35        |
| 4.3 Geluid.....                                               | 42        |
| 4.4 Luchtkwaliteit .....                                      | 44        |
| 4.5 Bedrijven- en milieuhinder .....                          | 46        |
| 4.6 Externe veiligheid .....                                  | 48        |
| 4.7 Kabels en leidingen.....                                  | 52        |
| 4.8 Ecologie.....                                             | 53        |
| 4.9 Bodem .....                                               | 57        |
| 4.10 Archeologie .....                                        | 58        |
| 4.11 Molenbiotoop .....                                       | 61        |
| 4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie .....                   | 63        |
| <b>5 Juridische planbeschrijving.....</b>                     | <b>64</b> |
| 5.1 Inleiding .....                                           | 64        |
| 5.2 Systematiek van de regels.....                            | 64        |
| 5.3 Bestemmingen .....                                        | 64        |

## 5.4 Aanduidingen ..... 65

| Bijlage | Omschrijving                                           | Auteur                                                       | Referentie           | Datum      |
|---------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| 1       | Situatietekening/<br>Landschappelijk<br>inpassingsplan | Bouwkundig teken- en<br>adviesburo Korevaar<br>& Den Breejen | 3007/00              | 30-10-2020 |
| 2       | Digitale watertoets                                    | Waterschap<br>Rivierenland                                   | 20191217-9-<br>22087 | 17-12-2019 |
| 3       | Akoestisch<br>onderzoek<br>wegverkeerslawaaï           | Voortman Ingenieurs                                          | R-JVO/1518/2         | 11-01-2021 |
| 4       | Ecologische<br>quickscan                               | Blom Ecologie                                                | BE/2019/798/r        | 29-01-2020 |
| 5       | Verkennd<br>bodemonderzoek<br>(incl. asbest)           | Bakker Milieuadviezen                                        | BM/2601-2020         | April 2020 |
| 6       | Archeologisch<br>onderzoek                             | ADC ArcheoProjecten                                          | Rapport 5111         | 26-11-2020 |
| 7       | Aanvullend<br>kerkuilonderzoek                         | Blom Ecologie                                                | BE/2020/084          | 23-09-2020 |
| 8       | Nota Inspraak en<br>Overleg                            | Gemeente<br>Molenlanden                                      | -                    | Okt. 2021  |

# 1. Inleiding

## 1.1 Inleiding

### 1.1.1 Aanleiding

Het perceel Heulenslag 75 te Bleskensgraaf betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn jaren geleden beëindigd. Het boerderijgebouw en de rest van het perceel hebben thans een woonfunctie. Het stalgedeelte van het boerderijgebouw en de bijgebouwen bevinden zich in een slechte bouwkundige staat. De initiatiefnemer is voornemens het perceel op te knappen en daarmee een toekomstbestendige situatie te creëren waarmee de instandhouding van de boerderij is gewaarborgd.

Het plan is om het stalgedeelte van het boerderijgebouw te splitsen in twee wooneenheden en, de aanwezige bijgebouwen te slopen en een schuurwoning te realiseren (in totaal vier woningen op het perceel).

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 17 juli 2018). Binnen het bouwvlak op het perceel Heulenslag 75 te Bleskensgraaf is slechts één woning toegestaan.

Op 23 april 2019 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenlanden. Op 5 november 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

### 1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de kernen Bleskensgraaf en Oud-Alblas. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de wetering en het open slagenlandschap. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door kadastrale grenzen met de naastgelegen percelen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Heulenslag. Het plangebied is kadastraal bekend BKG00 – D – 404, 405 en 406.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

### 1.1.3 Belang

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

#### Inspelen op woningbehoefte Bleskensgraaf

Het plan voorziet in de behoefte aan betaalbare grondgebonden koopwoningen in Bleskensgraaf. De woningen in de boerderij betreffen betaalbare woningen voor de doelgroepen starters, jonge doorstromers en senioren. De vrijstaande woning betreft een woning in het middeldure segment gericht op doorstromers en gezinnen.

#### Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Middels dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. De boerderij wordt in een goede staat van onderhoud gebracht. De verouderde bijgebouwen op het perceel worden gesloopt en het perceel wordt op een passende wijze landschappelijke ingericht. Het plan voorziet hiermee in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en betreft daarmee 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 enkelbestemmingen:

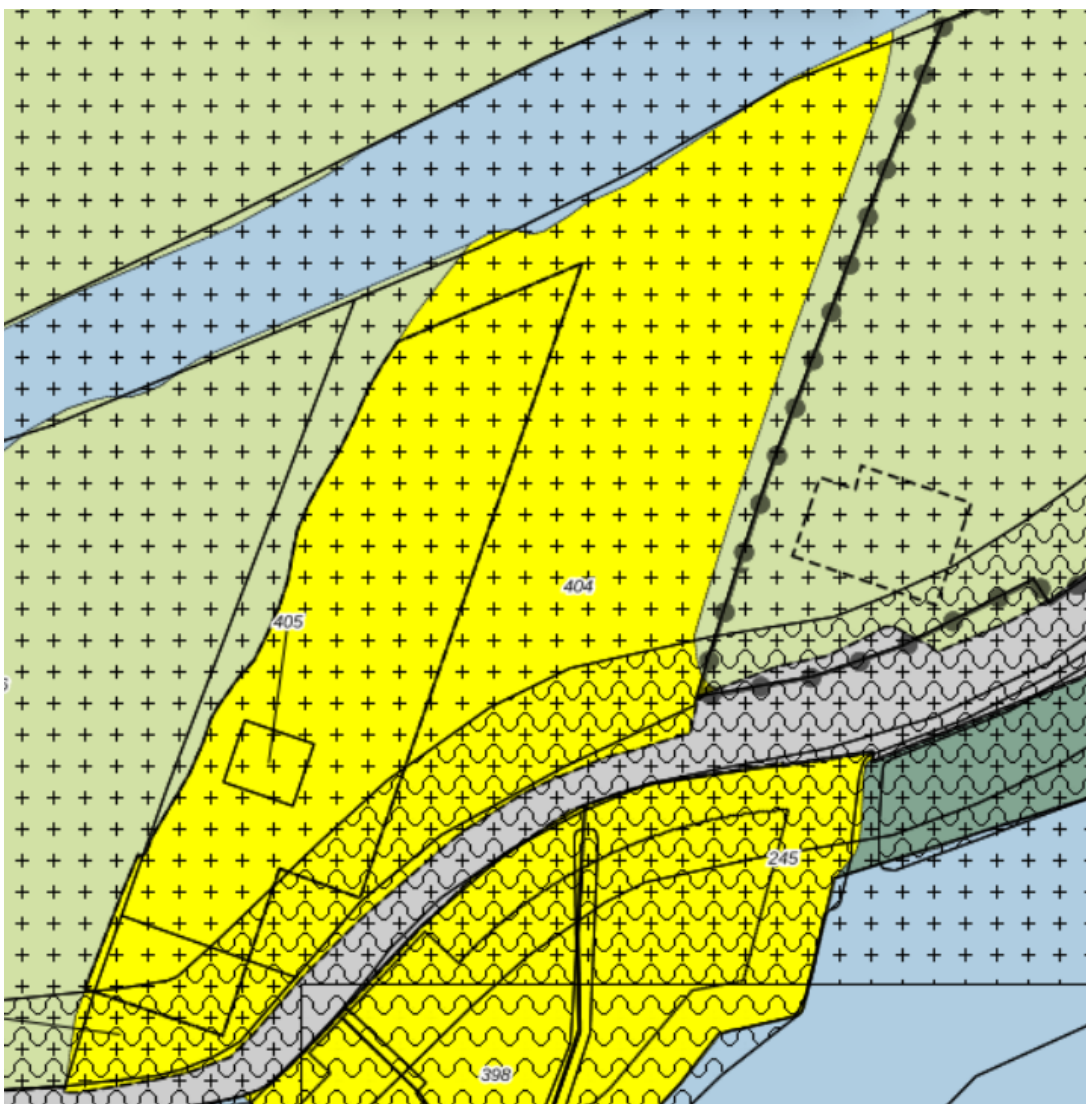
- Agrarisch met waarden;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie;
- Waterstaat - Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijkomende agrarische bebouwing';
- 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' is gewijzigd in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1 en 2';
- De bestemmingsgrens van dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is gewijzigd.
- De gebiedsaanduidingen 'wro-zones' zijn gewijzigd 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 plangebied betekent dit dat de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is gewijzigd in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

### 1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om het stalgedeelte van het boerderijgebouw te splitsen in twee wooneenheden en achter de boerderij een schuurwoning te realiseren (in totaal vier woningen op het perceel).

### 1.4 Maatschappelijk draagvlak

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

#### Inspraak

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 23 juni 2021 bekend gemaakt (Gemeentebld 2021, 31888) dat het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 75b' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPheulenslag75bBLG-VO01) vanaf 23 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er is één schriftelijke inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie is inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een Nota van Inspraak en Overleg. De Nota van Inspraak en Overleg is toegevoegd in de bijlage.

De inspraakreactie heeft geleid tot een aanpassing van de regels van dit bestemmingsplan:

1. De begripsbepalingen 'huishouden', 'wonen' en 'woning' zijn toegevoegd/gewijzigd.
2. In artikel 9 Algemene gebruiksregels is een regeling toegevoegd waarmee het gebruik van de woningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan.

#### **Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners.

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met de overlegpartners. In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn er in totaal zes vooroverlegreacties ingediend door:

- Waterschap Rivierenland;
- Stedin;
- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid;
- Oasen N.V.;
- Gasunie;
- Molenstichting SIMAV.

De overlegreacties zijn inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een Nota van Inspraak en Overleg. De Nota van Inspraak en Overleg is toegevoegd in de bijlage.

De overlegreacties hebben geleid tot twee aanpassingen in het bestemmingsplan:

1. Het advies van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid is verwerkt in hoofdstuk 4.6 Externe veiligheid van de toelichting;
2. Ter plaatse van het bouwvlak van de schuurwoning op de verbeelding is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' opgenomen. In artikel 2.7 'Peil' van de regels van het bestemmingsplan is een extra regel toegevoegd, gekoppeld aan deze specifieke bouwaanduiding, waarmee de (bepaling van de) maximale bouwhoogte van de nieuwe schuurwoning is gekoppeld aan de gemiddelde NAP-hoogte ter plaatse.

#### **Zienswijzen**

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 8 december 2021 bekend gemaakt (Gemeentebblad 2021, 439941) dat het ontwerp-bestemmingsplan (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPheulenslag75bBLG-ON01) en bijbehorende stukken (incl. ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarde) vanaf 9 december 2021 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen. Er zijn géén 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 het Klaroen en het Kontakt).

## 1.7 Realisatie

Wanneer geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning(en) voor de realisatie van de woning(en) kan/kunnen dan worden aangevraagd.

## 1.8 Leeswijzer

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

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

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

#### 2.1.1 Ontstaansgeschiedenis Bleskensgraaf

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

#### 2.1.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Heulenslag ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing met daartussen afwisselend smalle en brede landschappelijke doorzichten. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) 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. 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 ontginningsassen 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.

### 2.1.3 Huidige status/gebruik

Het perceel Heulenslag 75 te Bleskensgraaf betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn jaren geleden beëindigd. Op het perceel zijn een boerderijgebouw, een hooimijt en vier voormalige agrarische schuren gelegen. Het stalgedeelte van het boerderijgebouw en de schuren bevinden zich in een slechte bouwkundige staat. Het boerderijgebouw en de rest van het perceel hebben thans een woonfunctie.



Afbeelding 5: Luchtfoto bestaande situatie Heulenslag 75 Bleskensgraaf



Afbeelding 6: Straataanzicht perceel Heulenslag 75 Bleskensgraaf



Afbeelding 7: Zijaanzicht perceel Heulenslag 75 Bleskensgraaf

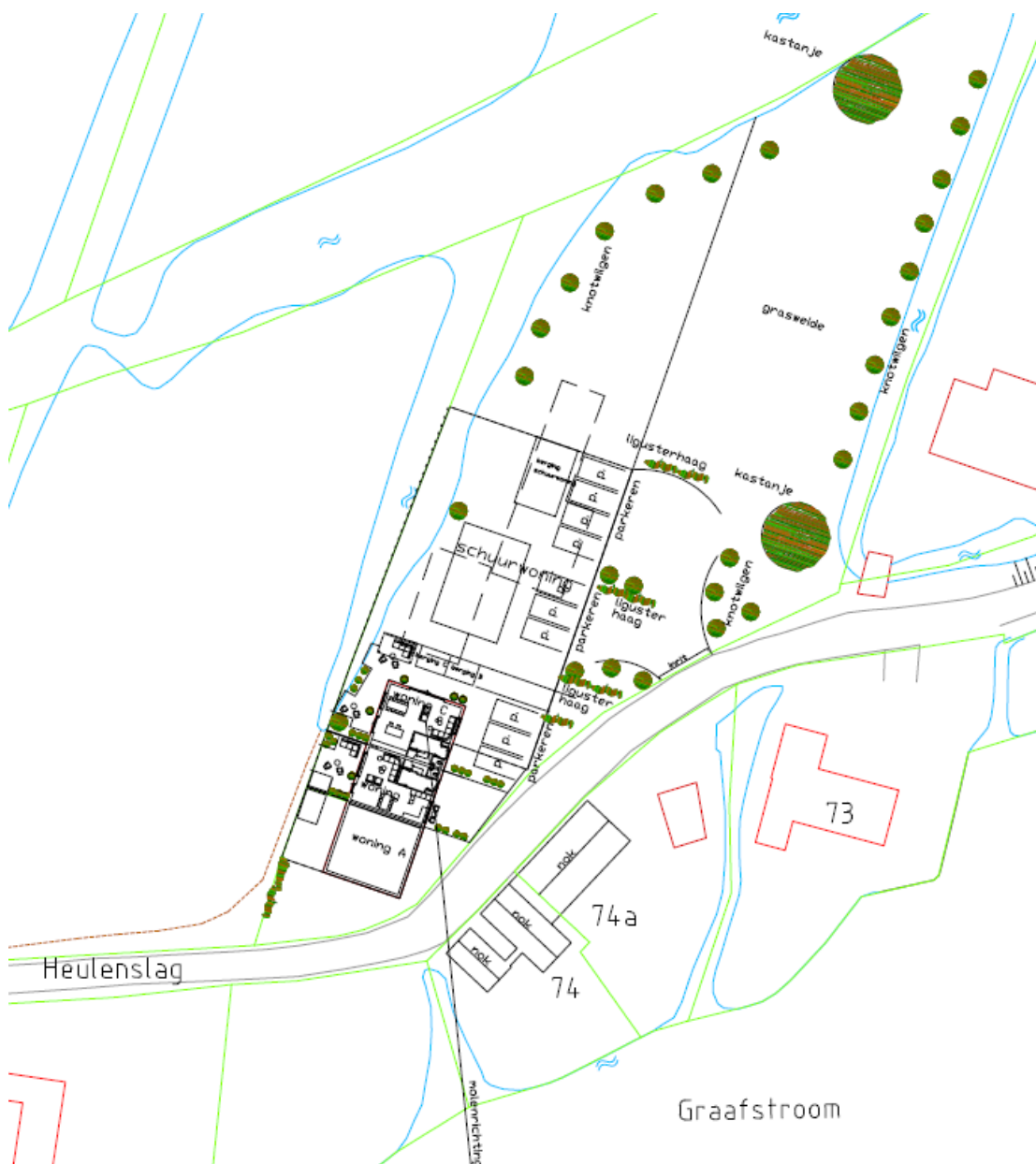


Afbeelding 8: Overzicht bestaande bebouwing

## 2.2 Nieuwe situatie

### 2.2.1 Plan

Het plan is om het stalgedeelte van het boerderijgebouw te splitsen in twee wooneenheden, de voormalige agrarische bebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van 248 m<sup>2</sup> te slopen en een schuurwoning te realiseren. Voor wat betreft de maatvoering van de schuurwoning wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Hierbij is rekening gehouden met de windvang van de nabijgelegen molens. De schuurwoning zal bestaan uit één bouwlaag met een kap (max. bouw- en goothoogte van 7,3 m respectievelijk 4 m). De schuurwoning wordt in het verlengde van de bestaande boerderij gepositioneerd (ter plaatse van de huidige hooiberg). De schuurwoning en de overige bijgebouwen krijgen een ingetogen/ondergeschikte uitstaling ten opzichte van het boerderijgebouw. Hiermee blijft het agrarische karakter van het perceel en omgeving behouden.



Afbeelding 9: Nieuwe situatie

## 2.2.2 Verkeer en parkeren

### Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten middels een brede in- en uitrit op de Heulenslag. In de nieuwe situatie wordt de centrale in- en uitrit geformaliseerd (zie afbeelding 9).



Afbeelding 10: Bestaande ontsluiting

### Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimaal tot een maximaal kengetal. In de berekening is uitgegaan van het gemiddelde, de stedelijkheidsgraad “niet stedelijk” en het gebiedstype “buitengebied”. De woning in het voorhuis van de boerderij is niet in de berekening meegenomen, omdat dit een bestaande woning betreft. De extra verkeersgeneratie van dit plan is in tabel 1 uiteengezet.

| Tabel 1: Verkeersgeneratie      |                                  |        |                              |
|---------------------------------|----------------------------------|--------|------------------------------|
| Categorie                       | Kengetal per woning (gemiddelde) | Aantal | Verkeersgeneratie            |
| Koop, vrijstaand (schuurwoning) | 8,2 verkeersbewegingen           | 1      | 8,2 verkeersbewegingen       |
| Koop, tussen/hoek               | 7,4 verkeersbewegingen           | 2      | 14,8 verkeersbewegingen      |
| <b>Totaal</b>                   | -                                | -      | <b>23 verkeersbewegingen</b> |

Als gevolg van dit plan is sprake van slechts 23 extra verkeersbewegingen per weekdag. De extra intensiteiten als gevolg van dit plan zijn dermate laag, dat het niet aannemelijk is dat de verkeersafwikkeling buitenproportioneel wordt benadeeld. Verder is het aantal ontmoetingen tussen auto's bij een dergelijke intensiteit gering. Bovendien zullen de meeste auto's in de ochtendspits het plangebied uitrijden en in de avondspits het plangebied weer inrijden, en dus dezelfde richting volgen.

De toename van het verkeer zal de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid niet buitenproportioneel benadelen.

### Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad – in zijn geheel – in de categorie 'niet stedelijk'. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'buitengebied'. In tabel 2 is de parkeerbehoefte van dit plan uiteengezet.

| <b>Tabel 2: Parkeren</b>        |                                 |               |                            |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------|----------------------------|
| <b>Categorie</b>                | <b>Parkeernorm (gemiddelde)</b> | <b>Aantal</b> | <b>Parkeerbehoefte</b>     |
| Koop, vrijstaand (schuurwoning) | 2,4 parkeerplaatsen             | 1             | 2,4 parkeerplaatsen        |
| Koop, tussen/hoek               | 2,0 parkeerplaatsen             | 3             | 6 parkeerplaatsen          |
| <b>Totaal</b>                   | -                               | -             | <b>8,4 parkeerplaatsen</b> |

De parkeerbehoefte van dit plan bedraagt 8,4 parkeerplaatsen.

### Parkeeroplossing

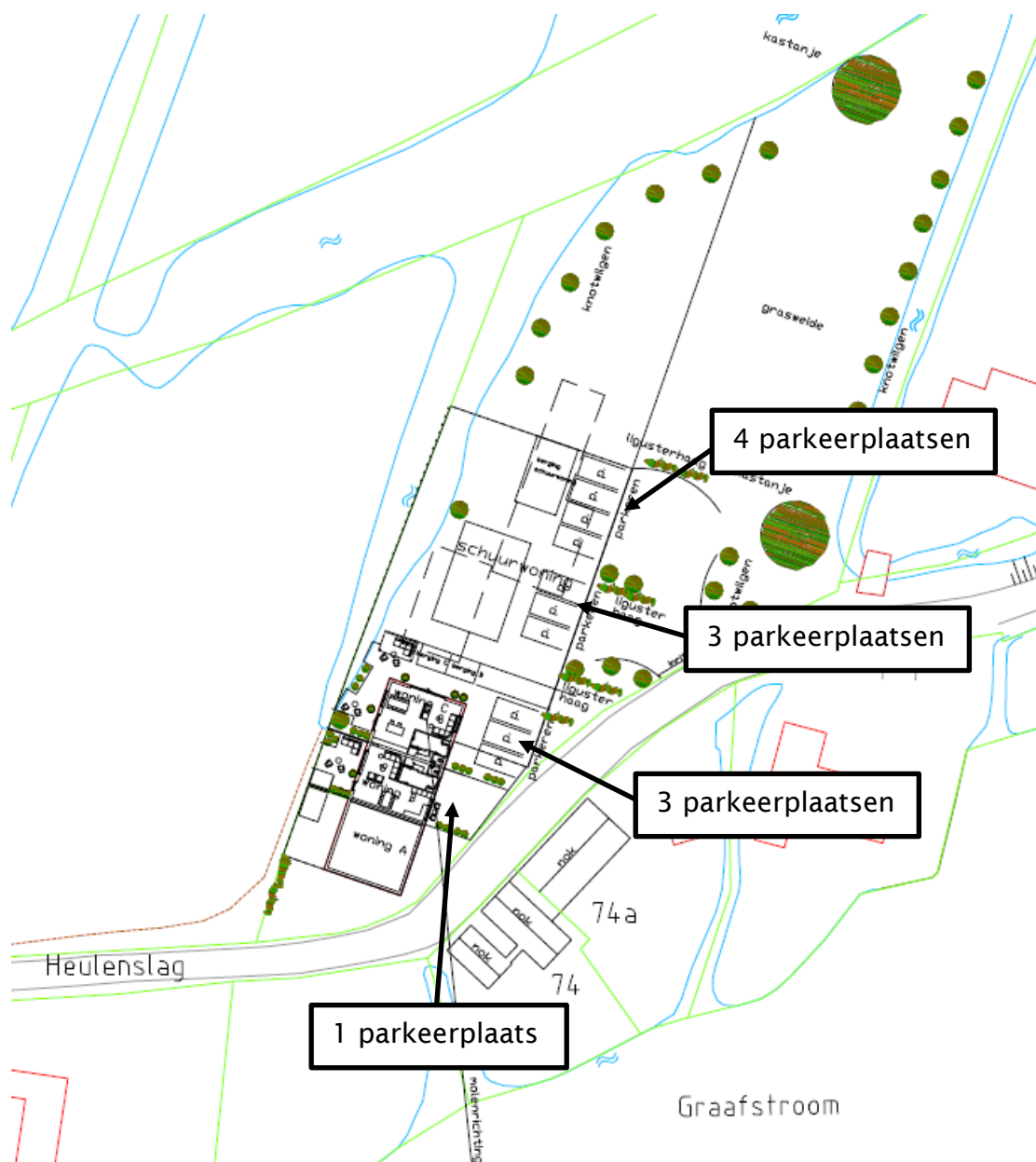
De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Binnen het plangebied worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie afbeelding 10).

Parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen worden in het gemeentelijk parkeerbeleid niet altijd volledig meegerekend in de gerealiseerde parkeerplaatsen, omdat deze plaatsen in de praktijk vaak voor andere doeleinden worden gebruikt dan het parkeren van auto's. De mate waarin parkeren op eigen terrein wordt meegerekend (afhankelijk van de parkeervoorziening) is opgenomen in tabel 3.

| <b>Tabel 3: Berekeningsfactoren voor parkeren op eigen terrein</b> |                           |                        |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|
| <b>Parkeervoorziening</b>                                          | <b>Theoretisch aantal</b> | <b>Berekend aantal</b> |
| Enkele oprit zonder garage                                         | 1                         | 0,8                    |

| <b>Tabel 4: Parkeeroplossing</b> |                           |                        |                        |
|----------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Parkeervoorziening</b>        | <b>Theoretisch aantal</b> | <b>Berekend aantal</b> | <b>Parkeerplaatsen</b> |
| Enkele oprit zonder garage       | 11                        | 0,8                    | 8,8                    |
| <b>Totaal</b>                    |                           |                        | <b>8,8</b>             |

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'.



Afbeelding 11: Parkeeroplossing

### 2.2.3 Landschappelijke inpassing

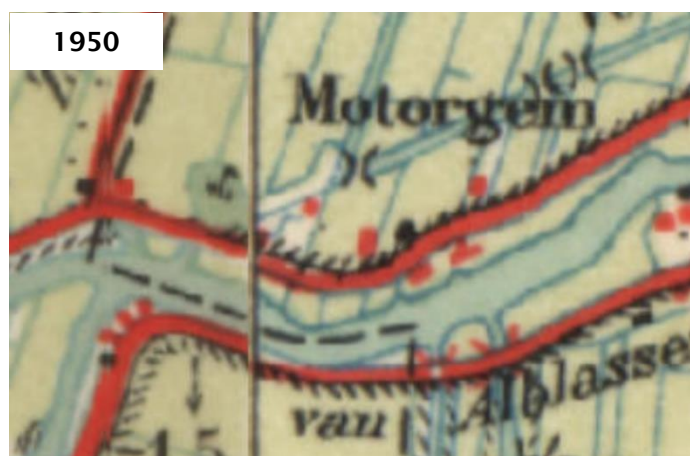
Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting van het plangebied (landschappelijke inpassing). Aan de hand van het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente, het 'Molenwaards Kookboek', is een landschappelijke analyse uitgevoerd.

#### Stappenplan Molenwaards Kookboek

##### Stap 1: De geschiedenis in beeld



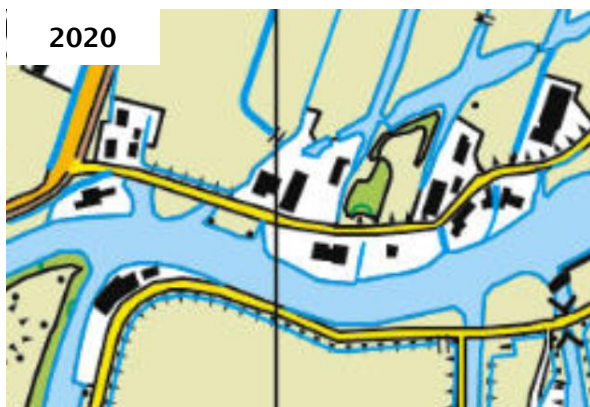
In 1900 was reeds bebouwing aanwezig in het plangebied. Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische lint. Aan beide zijden van de Graafstroom is bebouwing aanwezig. De bebouwingsdichtheid is laag en het open slagenlandschap is goed zichtbaar. De wegen zijn parallel aan de Graafstroom en haaks op de slagen gelegen.



Ten opzichte van 1900 is de bebouwing licht toegenomen. De bebouwingsdichtheid is nog steeds laag. Het zicht op de polder vanaf de weg blijft aanwezig.



In 2000 is de bebouwingsdichtheid in vergelijking met 1950 toegenomen. Aan weerzijden van de boerderij is sprake van zicht naar de polder.



Ten opzichte van 2000 blijft de bebouwingsdichtheid redelijk gelijk, met uitzondering van enkele wijzigingen.

### Stap 2: Kenmerken lint en omgeving

Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Heulenslag ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing met daartussen afwisselend smalle en brede landschappelijke doorzichten. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) 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. 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 ontginningsassen 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.

### Stap 3: Kenmerken erf

Het perceel Heulenslag 75 te Bleskensgraaf betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn jaren geleden beëindigd. Op het perceel zijn een boerderijgebouw, een hooimijt en vier voormalige agrarische schuren gelegen. Het stalgedeelte van het boerderijgebouw en de schuren bevinden zich in een slechte bouwkundige staat. Het boerderijgebouw en de rest van het perceel hebben thans een woonfunctie.

#### Stap 4: Ontwerputgangspunten

De landschappelijke analyse heeft geresulteerd in de onderstaande ontwerp-uitgangspunten:

- Behouden cultuurhistorisch waardevolle boerderij;
- Behouden/versterken aanwezig slotenpatroon;
- Behouden agrarische identiteit;
- Behoud doorzicht op het oostelijke deel van het perceel;
- Pas de maat, schaal en vormgeving aan op het lint en het perceel;
- Woningen situeren met de nokrichting parallel aan de slagenverkaveling;
- Schuurwoning en bijgebouwen ondergeschikt maken aan de boerderij;
- Parkeren aan het zicht onttrekken;

#### Stap 5: Landschappelijk inpassingsplan

Op basis van de ontwerputgangspunten is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage. Het landschappelijk inpassingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting juridisch verankerd in dit bestemmingsplan.



**Afbeelding 12: Landschappelijk inpassingsplan**

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

### 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

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

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

#### **Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'**

In dit plan worden per saldo drie woningen toegevoegd. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is. De woningen worden gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland Koers 2020 gepubliceerd (ontwerp-Omgevingsvisie Zuid-Holland - Koers 2020). De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

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

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

#### **Stedelijke ontwikkelingen**

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

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame

verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar binnen de 'bebouwde ruimte'. Het plan past binnen het woningbouwbeleid van de provincie Zuid-Holland en het streven van de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten en opwaarderen van de 'bebouwde ruimte'. Het plan leidt tot een opwaardering van de lintbebouwing ter hoogte van het perceel Heulenslag 75 te Bleskensgraaf. Middels dit plan wordt de instandhouding van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij gewaarborgd. De verouderde voormalige agrarische opstallen worden gesloopt en het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht. Tenslotte heeft plan geen nadelige gevolgen voor de windvang van de nabijgelegen molens.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

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

### *Kwaliteitskaart*

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

Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap' en de 'linten'.

### *Veenweidegebied*

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

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

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

#### *Linten*

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

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

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting van het plangebied. Aan de hand van de richtpunten van de kwaliteitskaart en een ruimtelijke analyse van het gebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Twee van de drie nieuwe woningen worden in het bestaande boerderijgebouw gerealiseerd. De derde woning wordt in het verlengde van de boerderij gerealiseerd. De woning krijgt de uitstraling van een schuurwoning (ondergeschikte uitstraling aan de boerderij). Verder wordt het perceel op een passende wijze landschappelijk ingericht. Het landschappelijke doorzicht over het oostelijke deel van het plangebied blijft behouden. Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsverordening gepubliceerd (ontwerp-Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020). Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

#### Ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

### **Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)**

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

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

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

### **Bescherming molenbiotoop**

In artikel 6.25 ‘Bescherming molenbiotoop’ van de verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van molenbiotopen. In het plan is rekening gehouden met de windvang van de nabijgelegen Wingerdse Molen en Korenmolen ‘De Hoop’. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.12 Molenbiotoop. Het plan heeft geen negatieve invloed op de windvang van de omliggende molens. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop 400m’ overgenomen in dit bestemmingsplan.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’**

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

Het plan speelt in op de woningbehoefte in Bleskensgraaf. De woningen worden op een passende wijze in het landschap ingepast. Het plan draagt bij aan het behoud van de leefbaarheid in de kern Bleskensgraaf. Middels dit plan wordt een toekomst-

bestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding/onderhoud van de cultuur-historisch waardevolle boerderij op het perceel. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

### 3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied 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 voorzieningenkern. Voorzieningenkernen zijn aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen, starters, doorstromers en senioren. Dit plan voorziet vooral in de woonbehoefte van doorstromers en starters.

Voor een voorzieningenkern 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 2010-2020, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

Gezien de hoeveelheid plannen in de kern Bleskensgraaf (1%, dus boven de agendamaat van 0.7%) moet het plan regionaal worden afgestemd. De woningen worden gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen en bedrijven die hier wonen en werken en die hier willen blijven en mensen en bedrijven die een binding hebben met de gemeente. De gemeente wil zijn bedrijven begeleiden in hun ontwikkeling. Dit vraagt om maatwerk en veelal heel praktische oplossingen. Om de doelen in de visie te realiseren moet worden samengewerkt met bedrijven/ondernemers.

Het plan sluit aan bij het gemeentelijk beleid van de gemeente Molenlanden (Toekomstvisie Molenwaard). Het plan betreft de splitsing van een bestaande woonboerderij in drie wooneenheden en de realisatie van een schuurwoning. Het plan speelt in op een concrete lokale woningbehoefte in Bleskensgraaf. Het plan levert een positieve bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Het plan zorgt voor een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

### 3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

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

In Bleskensgraaf is de behoefte aan woningen in de periode 2020-2030 ca. 100 woningen. Voor een groot deel moet daarin voorzien worden door een nieuwe uitbreidingswijk, waarvoor de planvorming nog in een pril stadium is. Nu er op korte termijn nog geen nieuwe uitbreiding ontwikkeld wordt, is er ruimte voor plannen om in de behoefte te voorzien.

De woningbehoefte gaan vooral uit naar grondgebonden koopwoningen. Dat zijn in eerste instantie betaalbare rij- en hoekwoningen voor starters, maar ook ruimere woningen in het middeldure segment, gericht op gezinnen.

Dit plan voorziet in de behoefte aan betaalbare grondgebonden koopwoningen. De woningen in de boerderij betreffen betaalbare woningen voor de doelgroepen starters, jonge doorstromers en senioren. De vrijstaande woning betreft een woning in het middeldure segment gericht op doorstromers en gezinnen. De woningen voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie-verbruik.

Het plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de (lokale) woningvoorraad en draagt het plan bij aan doorstroming in de markt. Het plan past binnen Woonvisie Molenlanden 2020-2024 .

### 3.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

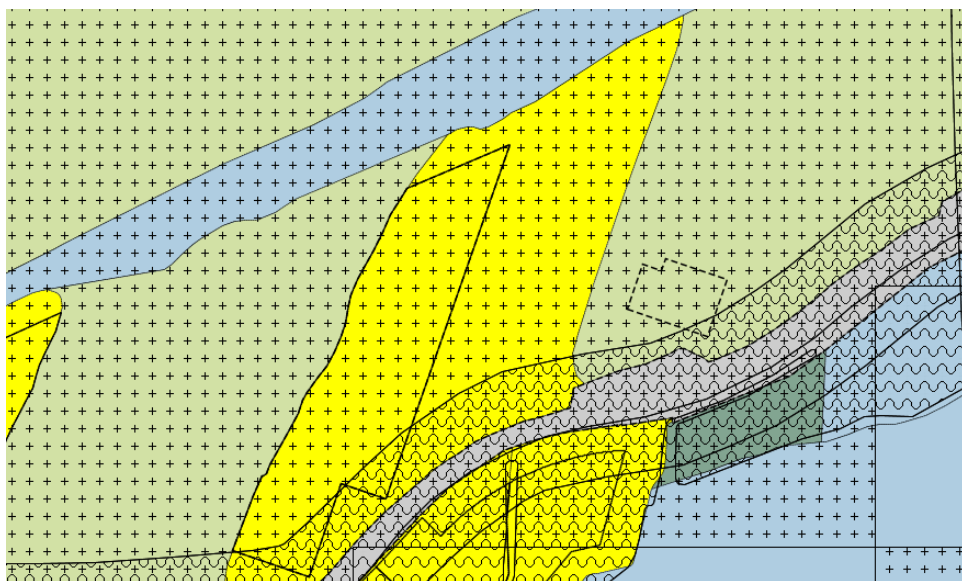
- Agrarisch met waarden;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint'.

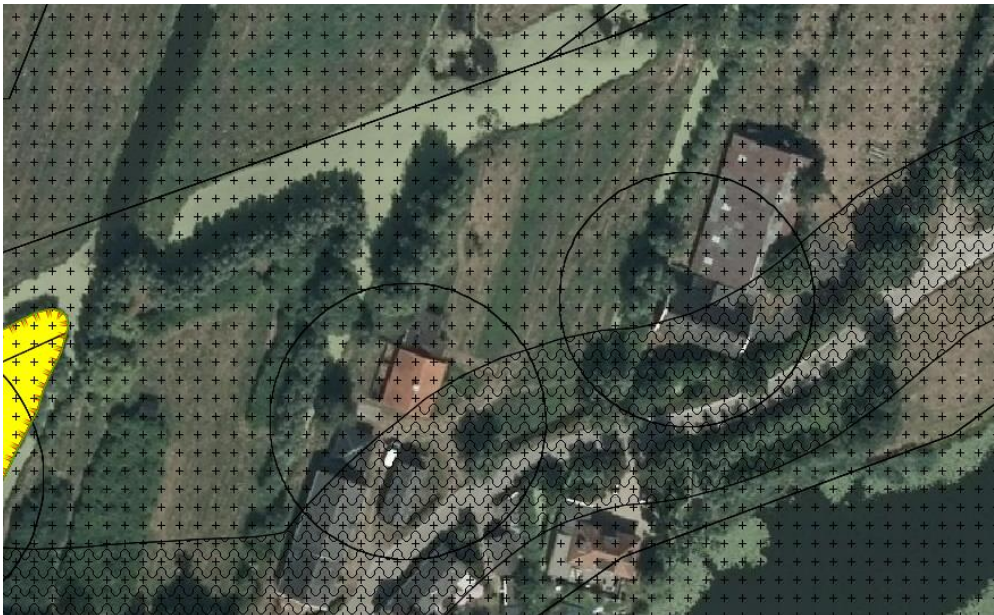


Afbeelding 13: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

#### 3.4.4 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' is gewijzigd in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1 en 2';
- De bestemmingsgrens van dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is gewijzigd.
- De gebiedsaanduidingen 'wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
  - Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning overgangsgebied';
  - Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied dorpslint'.



Afbeelding 14: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

#### 3.4.5 Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

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



**Afbeelding 15: Uitsnede bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'**

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 17 juli 2018). Binnen het bouwvlak op het perceel Heulenslag 75 te Bleskensgraaf is slechts één woning toegestaan.

### 3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het plan speelt in op een concrete lokale woningbehoefte in Bleskensgraaf. De woningen worden afgestemd in de regio en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

## 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

#### **Beleidskader**

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

#### **Onderzoek**

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit de toevoeging van 3 woningen. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

#### Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om twee extra woningen in een boerderijgebouw en een schuurwoning te realiseren. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

#### Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland.

#### Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

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

#### **Conclusie**

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

## 4.2 Watertoets

### Beleidskader

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

### Gemeentelijk beleid

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

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

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

### Waterschapsbeleid

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

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

### Verordening 'de Keur'

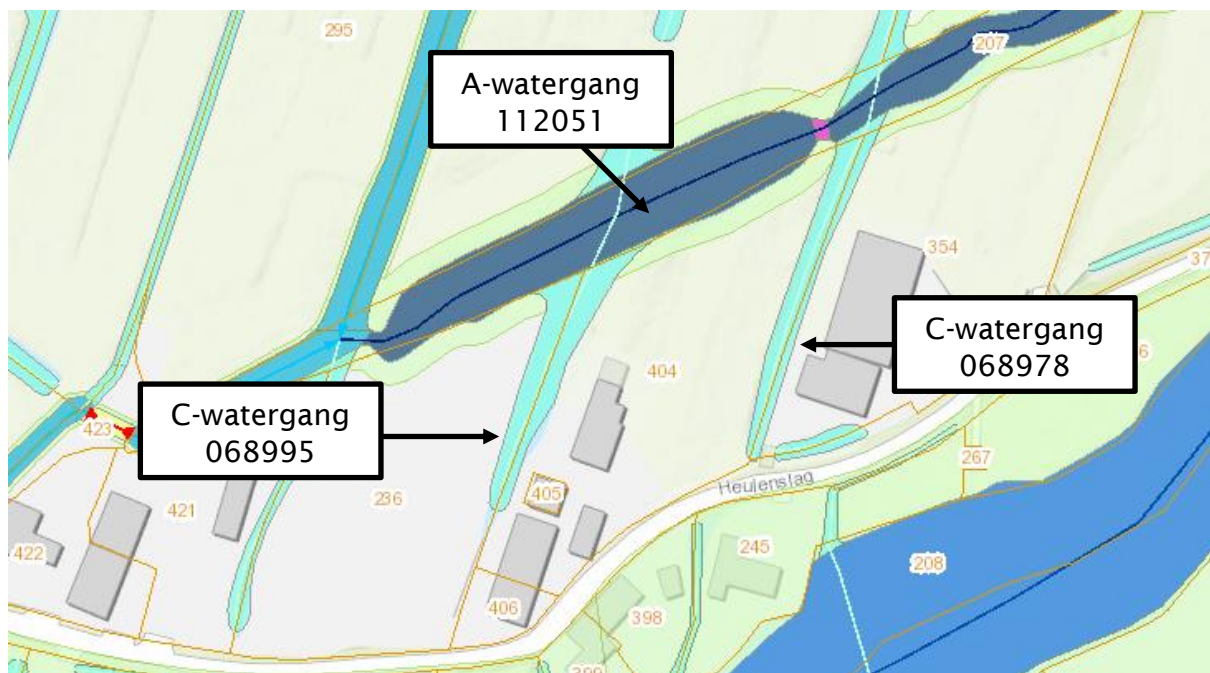
Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te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

### Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (20191217-9-22087). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

### Watergangen

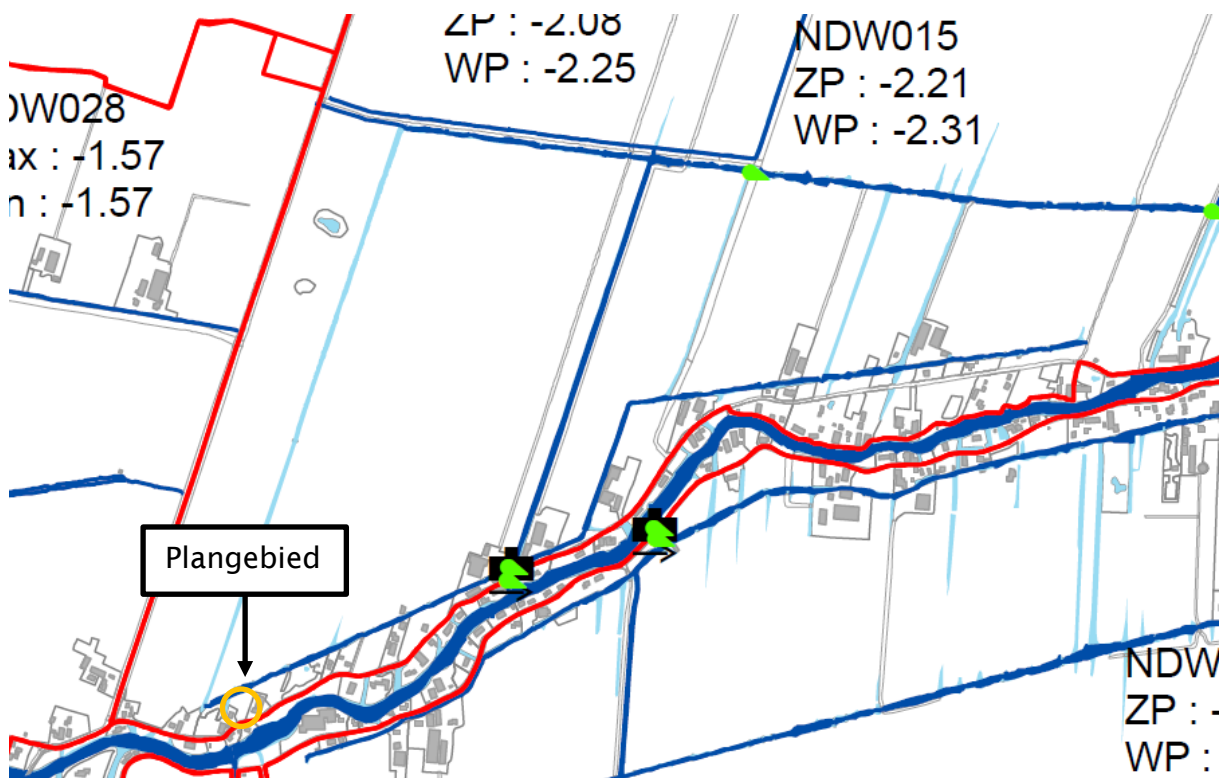
In de directe omgeving van het plangebied zijn twee C-watergangen en één A-watergang gelegen (de wetering). Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de beschermingszone van de A-watergang. Ook vinden er geen wijzigingen aan de watergangen plaats. Derhalve is het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk.



Afbeelding 16: Uitsnede legger wateren

### Peilgebied

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 17: Peilgebiedenkaart

### Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m<sup>3</sup> waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup>. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m<sup>2</sup>.

### Verhardingsbalans

Om de eventuele benodigde watercompensatie te bepalen is een verhardingsbalans opgesteld.

| <b>Tabel 5: Verhardingsbalans</b>                                                                                                             |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Bestaande situatie</b>                                                                                                                     | <b>Oppervlakte verharding</b>    |
| Boerderijgebouw                                                                                                                               | 217 m <sup>2</sup>               |
| Hooiberg                                                                                                                                      | 54,8 m <sup>2</sup>              |
| Houten schuur                                                                                                                                 | 49,6 m <sup>2</sup>              |
| Stenen schuur (incl. aangebouwde schuren)                                                                                                     | 143,1 m <sup>2</sup>             |
| Terreinverharding                                                                                                                             | 250 m <sup>2</sup>               |
|                                                                                                                                               |                                  |
| <b>Totaal bestaande situatie</b>                                                                                                              | <b>715 m<sup>2</sup></b>         |
|                                                                                                                                               |                                  |
| <b>Nieuwe situatie</b>                                                                                                                        |                                  |
| Boerderijgebouw                                                                                                                               | 217 m <sup>2</sup>               |
| Bergingen en erfverharding bij woningen in boerderijgebouw (90 % van ca. 500 m <sup>2</sup> minus opp. boerderijgebouw = 283 m <sup>2</sup> ) | 255 m <sup>2</sup>               |
| Vrijstaande schuurwoning                                                                                                                      | 92 m <sup>2</sup>                |
| Berging en erfverharding schuurwoning (70 % van ca. 350 m <sup>2</sup> minus opp. schuurwoning = 257 m <sup>2</sup> )                         | 180 m <sup>2</sup>               |
| Inrit en parkeerplaatsen                                                                                                                      | 150 m <sup>2</sup>               |
|                                                                                                                                               |                                  |
| <b>Totaal nieuwe situatie</b>                                                                                                                 | <b>894 m<sup>2</sup></b>         |
|                                                                                                                                               |                                  |
| <b>Vershil</b>                                                                                                                                | <b>179 m<sup>2</sup> toename</b> |

Het plan resulteert in een kleine toename aan verharding. De toename aan verharding blijft ruimschoots onder de vrijstellingsgrens van 1500 m<sup>2</sup> in het landelijk gebied, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal beoordelen of er gebruik gemaakt kan worden van de eenmalige vrijstelling van de compensatie voor verhard oppervlak.

### **Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)**

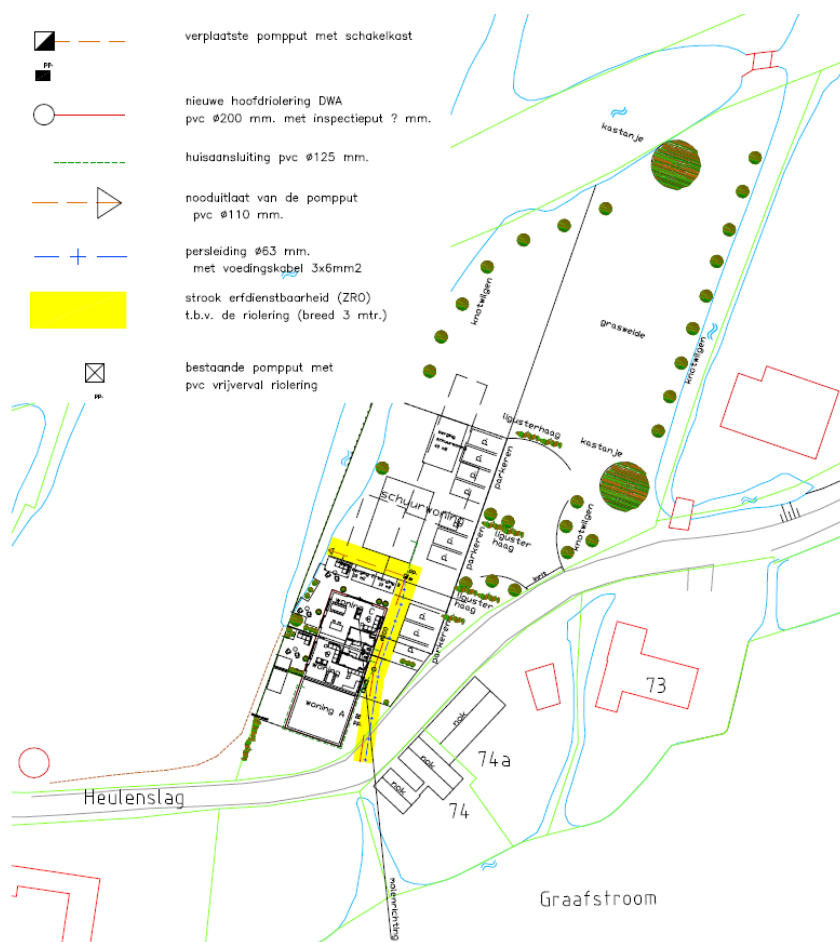
Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt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

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

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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren.

Vuil water wordt afgevoerd via gemeentelijke rioleringsstelsel. Voor de realisatie van de woningen is een aanpassing van de gemeentelijke (hoofd)riolering nodig. De bestaande binnen het plangebied aanwezige pompput met schakelkast wordt verplaatst op het terrein. In de lijn van de oude riolering wordt een nieuwe inspectieput geplaatst waarop de tweede nieuwe wooneenheden in het boerderijgebouw worden aangesloten. De huisriolering van de schuurwoning kan direct worden aangesloten op de verplaatste pompput. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.



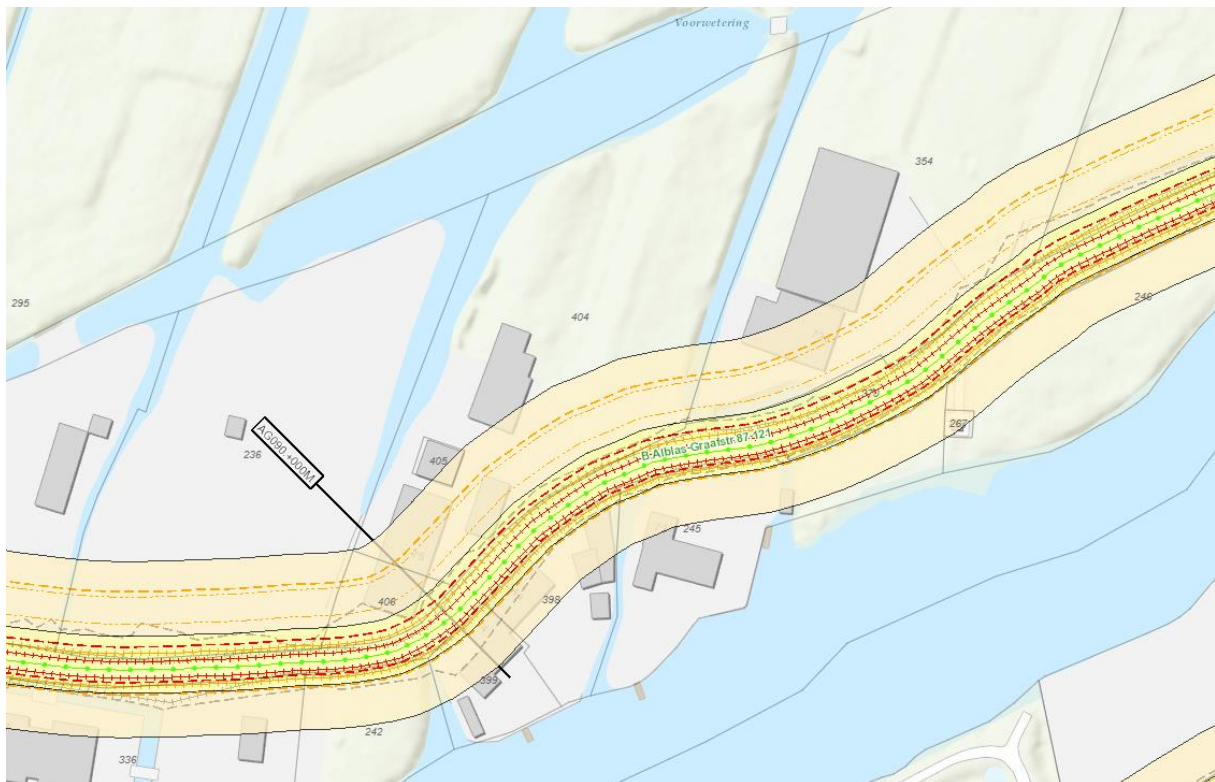
**Afbeelding 18: Aanpassingen riolering**

## 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. Werkzaamheden in de ondergrond dienen buiten het Profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de waterkering plaats te vinden.

De geplande sloopwerkzaamheden vallen deels binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering. De geplande bouwwerkzaamheden vallen buiten de kernzone van de regionale waterkering. De splitsing van de boerderij betreft een inpandige verbouwing. De schuurwoning wordt deels binnen de beschermingszone gerealiseerd. De schuurwoning wordt buiten het profiel van vrije ruimte van de waterkering gerealiseerd. Voor de bouw- en sloopwerkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning vereist.

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. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding beschermen de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.



Afbeelding 19: Uitsnede legger waterkeringen

**Wegbeheer**

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard.

De Heulenslag is een weg in beheer en onderhoud bij het waterschap en tevens een regionale waterkering. Het plangebied wordt in de huidige ontsloten middels een brede in- en uitrit op de Heulenslag. In de nieuwe situatie wordt de centrale in- en uitrit geformaliseerd. Voor de aanleg of aanpassing van de inrit is een watervergunning nodig. Bij de vergunningaanvraag wordt getoetst of het ontwerp voor de inrit voldoet aan de beleidsregels van het waterschap Rivierenland.

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

**Conclusie**

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

## 4.3 Geluid

### Beleidskader

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

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

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

### *Cumulatie geluidsbronnen*

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

### Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat:

- De berekende geluidbelasting op de woningen W1 en W2 ten gevolge van de Heulenslag ten hoogste respectievelijk 50 en 49 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelastingen zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied van 53 dB;
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de N481 en Oosteinde ten hoogste respectievelijk 45 en 36 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelastingen zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;

- De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM\*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 51 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- Alle woningen over geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte beschikken, waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.

### **Conclusie**

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Voor de woningen in het boerderijgebouw zijn hogere grenswaarden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.

## 4.4 Luchtkwaliteit

### Beleidskader

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

| Tabel 6: Grenswaarden luchtkwaliteit |                               |                                                 |                    |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|
| Stof                                 | Toetsing van                  | Grenswaarde                                     | Geldig             |
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )   | Jaargemiddelde concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup>                            | Vanaf 2015         |
| Fijnstof (PM <sup>10</sup> )         | Jaargemiddelde concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup>                            | Vanaf 11 juni 2011 |
|                                      | 24-uurgemiddelde concentratie | Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup> | Vanaf 11 juni 2011 |
| Fijnstof (PM <sup>2,5</sup> )        | Jaargemiddelde concentratie   | 25 µg/m <sup>3</sup>                            | Vanaf 2015         |

### Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2019) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 19,0 µg NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup>;
- Een fijnstofconcentratie van 19,2 µg PM<sup>10</sup>/m<sup>3</sup>;
- Een fijnstofconcentratie van 11,9 µg PM<sup>2,5</sup>/m<sup>3</sup>.

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

### Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sup>10</sup>;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met

niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

**Conclusie**

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

## 4.5 Bedrijven- en milieuhinder

### Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In tabel 7 zijn de afstanden weergegeven.

| Tabel 7: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering) |                  |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Milieucategorie                                                                                 | Rustige woonwijk | Gemengd gebied |
| 1                                                                                               | 10 m             | 0 m            |
| 2                                                                                               | 30 m             | 10 m           |
| 3.1                                                                                             | 50 m             | 30 m           |
| 3.2                                                                                             | 100 m            | 50 m           |
| 4.1                                                                                             | 200 m            | 100 m          |
| 4.2                                                                                             | 300 m            | 200 m          |
| 5.1                                                                                             | 500 m            | 300 m          |
| 5.2                                                                                             | 700 m            | 500 m          |
| 5.3                                                                                             | 1.000 m          | 700 m          |
| 6                                                                                               | 1.500 m          | 1.000 m        |

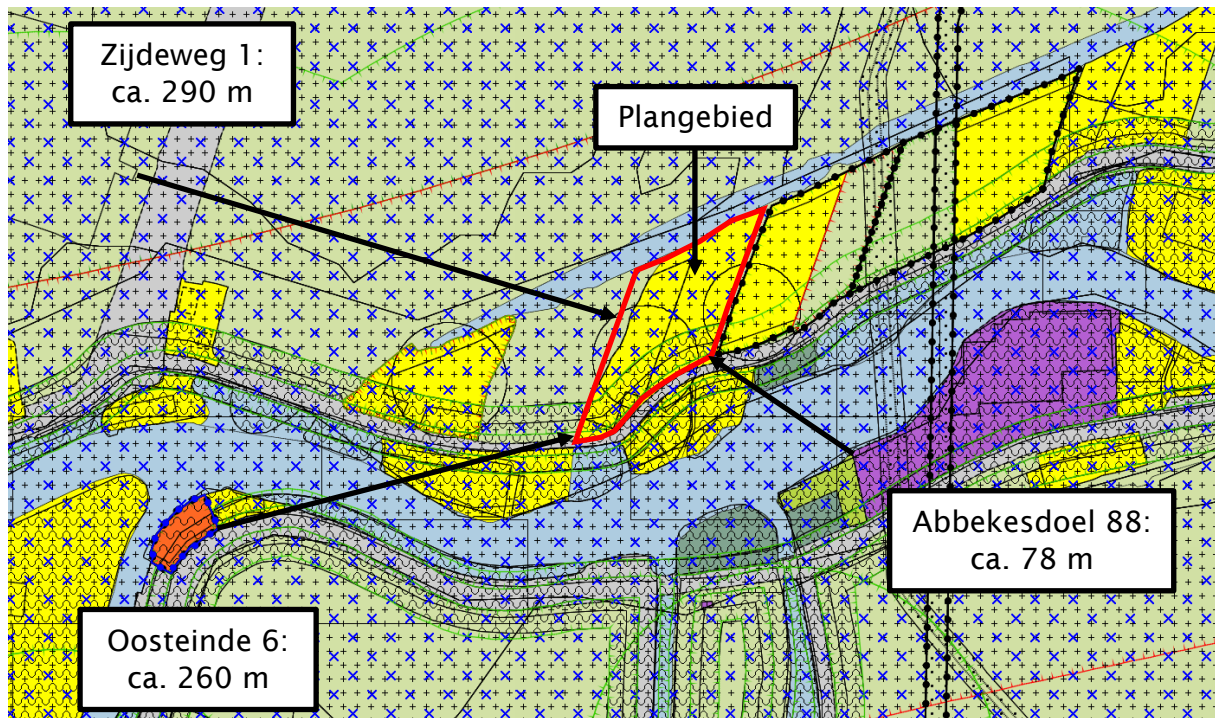
### Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient getoetst te worden of dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en/of dat omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de directe omgeving van het plangebied zijn drie bedrijven gelegen.

| Tabel 8: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven |                           |            |                                     |                                                      |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Adres                                                      | Functie                   | Milieucat. | Richtafstand conform VNG (zwaarste) | Werkelijke afstand (bouwvlak bedrijf tot plangebied) |
| Zijdeweg 1                                                 | Veehouderij               | 3.2        | 100 meter                           | 260 meter                                            |
| Abbekesdoel 88                                             | Reclame-bebodingsbedrijf* | 3.1        | 50 meter                            | 78 meter                                             |
| Oosteinde 6                                                | Café/restaurant           | 1.0        | 10 meter                            | 290 meter                                            |

\* Voor een reclamebebodingsbedrijf 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 m<sup>2</sup>'. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. De kunststofverwerkende activiteiten kunnen vergeleken worden met SBI code 222.3 'Productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen'. Ook hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter.



**Afbeelding 20: Omliggende bedrijven**

Uit de toetsing blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en dat omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt (als gevolg van dit plan).

### **Conclusie**

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

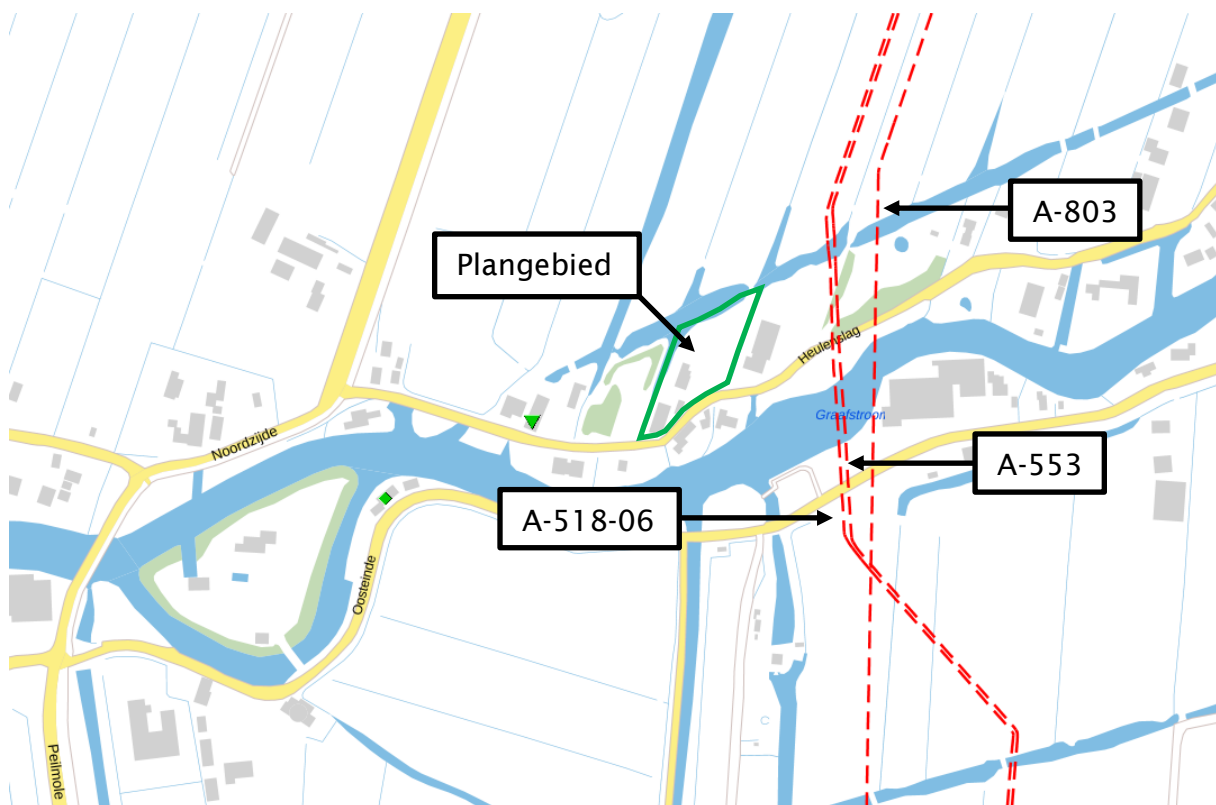
## 4.6 Externe veiligheid

### Beleidskader

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

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

### Onderzoek



Afbeelding 21: Uitsnede risicokaart

### Risicovolle bedrijven

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

### Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

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

### Buisleidingen

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

| <b>Tabel 9: Gegevens aardgasleidingen</b> |                 |             |                           |
|-------------------------------------------|-----------------|-------------|---------------------------|
| <b>Leidingnummer</b>                      | <b>Diameter</b> | <b>Druk</b> | <b>Omschrijving</b>       |
| A-518-06                                  | 30 inch         | 66 bar      | Leiding Gasunie - methaan |
| A-553                                     | 37 inch         | 66 bar      | Leiding Gasunie - methaan |
| A-803                                     | 48 inch         | 80 bar      | Leiding Gasunie - methaan |

### *Plaatsgebonden risico*

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

Het risico van de hogedruk aardgastransportleiding is het ontstaan van een fakkelbrand. De effecten van een fakkelbrand zijn warmtestraling en rook.

| <b>Tabel 10: Effectafstanden fakkelbrand</b> |                 |                                      |                                    |                                                       |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Leidingnummer</b>                         | <b>Diameter</b> | <b>Afstand 1e ring (100% letaal)</b> | <b>Afstand 2e ring (1% letaal)</b> | <b>Afstand 3e ring (1% eerste-graads brandwonden)</b> |
| A-518-06                                     | 30 inch         | 140 meter                            | 380 meter                          | 590 meter                                             |
| A-553                                        | 37 inch         | 170 meter                            | 450 meter                          | 700 meter                                             |
| A-803                                        | 48 inch         | 220 meter                            | 620 meter                          | 980 meter                                             |

De nieuwe woningen liggen binnen de 100% letaliteitsafstand. Conform de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) dient voor buisleidingen met een werkdruk van 80 bar (de zwaarste van de drie buisleidingen) een belemmeringenstrook van tenminste 5 meter te worden aangehouden waarbinnen geen bouwwerken mogen worden opgericht en een vergunningstelsel geldt voor graafwerkzaamheden. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de belemmeringenstrook van de gasleiding A-803.

### *House burning distance (HBD)*

Binnen de house burning distance zal een huis in brand raken. Het kan dus nodig zijn om binnen dit gebied bouwkundige maatregelen te treffen die ervoor zorgen dat personen binnenshuis toch beschermd worden tegen brand en warmtestraling.

**Tabel 11: House burning distance (HBD)**

| Leidingnummer | Diameter | Druk   | HBD (m)   |
|---------------|----------|--------|-----------|
| A-518-06      | 30 inch  | 66 bar | 176 meter |
| A-553         | 37 inch  | 66 bar | 205 meter |
| A-803         | 48 inch  | 80 bar | 277 meter |

De woningen worden op ongeveer +/- 130 meter afstand van de dichtstbijzijnde aardgasleiding (A-518-06) gerealiseerd. Leiding A-553 ligt op +/- 135 meter afstand en leiding A-803 op +/- 155 meter afstand. Dit betekent dat de woningen binnen de House Burning Distance van alle drie de leidingen vallen. Echter liggen de leidingen minimaal 3.50 tot 4.00 meter verdiept waardoor de kans op een incident klein is.

### *Groepsrisico*

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

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

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling (toevoeging van drie woningen). Gezien de kleinschaligheid van het plan, de lage bevolkingsdichtheid blijft een factor 1000 lager dan de oriëntatiewaarde. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

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

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

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van alle drie de leidingen.

#### *Mogelijkheden voor zelfredzaamheid en vluchtmogelijkheden aanwezigen en rampenbestrijding*

De afstand tussen de aardgasleidingen en het plangebied bedraagt minimaal ca. 130 meter. In geval van een fakkelbrand hebben de bewoners van de woningen de mogelijkheid om via de hoofdentree van hun woning en omliggende wegen te vluchten. Gezien de grote afstand tot de gasleidingen heeft men voldoende tijd om te vluchten. Tenslotte hebben de hulpdiensten voldoende ruimte om de ramp te bestrijden en de gevaarlijke stoffen op te ruimen. De bewoners van de nieuwe woningen worden geïnformeerd over de risico's en wordt een handelingsperspectief aangeboden.

#### *Bereikbaarheid bluswatervoorziening*

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid adviseert standaard dat het plangebied met betrekking tot de bereikbaarheid en bluswatervoorziening moet voldoen aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Het perceel Heulenslag 75b Bleskensgraaf is voldoende bereikbaar voor de hulpdiensten. Aan de weg (Heulenslag) liggen twee brandkranen, waarvan één op circa 45 meter. De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid heeft per mail aangegeven dat dit voldoende is voor het plangebied.

#### **Conclusie**

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

## 4.7 Kabels en leidingen

### **Beleidskader**

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

### **Onderzoek**

Ten oosten van het plangebied zijn drie aardgasleidingen (NEN 3650-leidingen) gelegen. De woningen worden op voldoende afstand van de leidingen gerealiseerd. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

### **Conclusie**

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

## 4.8 Ecologie

### Beleidskader

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

### Onderzoek

#### Soortenbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

*‘Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soort: kerkuil. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.*

*Als dit onderzoek wordt uitgevoerd, er geen essentiële habitatonderdelen worden aangetroffen en er enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels, hoeft de beoogde ontwikkeling niet te leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Heulenslag 75B te Bleskensgraaf uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).’*

#### **Te treffen maatregelen:**

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

### Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van ca. 2,2 km ligt het Natura 2000-gebied 'Donkse Laagten'. Op een afstand van ca. 75 m en 180 m ligt het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van ca. 760 m ligt het dichtstbijzijnde Belangrijk weidevogelgebied. Op een afstand van ca. 1,7 km ligt het dichtstbijzijnde gebied wat valt onder de 'Strategische reservering natuur'. Er zijn karakteristiek landschapselementen aanwezig in de vorm van knotwilgen. Deze blijven behouden.



**Afbeelding 22: Afstand plangebied tot Natura2000-gebieden**



Afbeelding 23: Afstand plangebied tot Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 24: Afstand plangebied tot Belangrijk weidevogelgebied en Strategische reservering natuur

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

#### Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van een deel van de bebouwing (open hooischuur, houten opslagschuur en voormalige veestal inclusief houten aanbouw), het wijzigen van een aan de woning aangebouwde voormalige veestal in twee wooneenheden, en de realisatie van een nieuwe schuurwoning. Dit zal ten opzichte van de huidige situatie mogelijk leiden tot een lichte toename in het aantal verkeersbewegingen. De nieuwbouw zal met hogere isolatiewaarden en hoogrenderende stookinstallaties een relatief lage stikstofuitstoot hebben. Gedurende de werkzaamheden kan er een beperkte en tijdelijke toename in stikstofemissie verwacht worden ten gevolge van het gebruik van mobiele werktuigen (het 'projecteffect'). Gezien het beperkte projecteffect, de beperkte verkeerstoename en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden (2,2 km) worden geen negatieve gevolgen voor relevante Natura 2000-gebieden verwacht. Derhalve kan een stikstofdepositieberekening achterwege blijven.

#### Aanvullend kerkuilonderzoek

In navolging van de ecologische quickscan is door Blom Ecologie een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de kerkuil. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

*'In de periode mei-juli 2020 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nesten en vaste rust- en verblijfplaatsen van kerkuil binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Kennisdocument Kerkuil (BIJ12, 2017).*

*Tijdens het onderzoek zijn geen individuen van de kerkuil waargenomen. Daarnaast zijn er geen verse sporen als braakballen en krijtspooren aangetroffen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de kerkuil geen gebruik maakt van de planlocatie als vaste nest- of rustplaats.*

*De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art 3.1, lid 2 (wegnemen van nesten/vaste rust- en verblijfplaatsen). Voor de kerkuil is geen beschikking in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd.*

*Voor de uitvoering van de beoogde ontwikkelingen is ontheffing van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk t.a.v. de kerkuil. '*

#### **Conclusie**

Het plan ondervindt, mits de gestelde maatregelen worden getroffen, wat betreft ecologie geen belemmeringen.

## 4.9 Bodem

### Beleidskader

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

### Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De licht tot matige puinhoudende bovengrond rondom de boerderij is licht verontreinigd met diverse metalen en met PAK. Dit zijn gebruikelijke verhogingen op langdurig in gebruik zijnde percelen langs oude lintbebouwingswegen;*
- *In een tweede mengmonster van de puinhoudende bovengrond rondom de boerderij en de schuren bleek de bovengrond ook licht verontreinigd met diverse metalen en PAK maar matig verontreinigd met lood. Uit de uitsplitsing kwam naar voren dat de bovengrond bij alleen boring 6 sterk verhoogd was. Om deze reden zijn de extra boringen 15, 16 en 17 verricht rondom boring 6. Hierbij zijn slechts lichte verhogingen voor lood aangetroffen en dat geldt ook voor de ondiepe ondergrond van boring 6. Uiteindelijk is er dus sprake van slechts 1 interventiewaarde-overschrijding voor lood ter plaatse van boring 6. Er is duidelijk geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Feitelijk kan aan deze vermoedelijk enige negatieve toevalstreffer geen bodemvolume gekoppeld worden. Er is geen directe noodzaak of reden om deze kleine spot te saneren/verwijderen;*
- *De bovengrond op het noordelijke graslandgedeelte bevat ook de gebruikelijke lichte verhogingen aan diverse metalen en PAK;*
- *De zintuiglijk onverdachte venige ondergrond bevat licht verhoogde gehalten aan lood en molybdeen;*
- *De bovengrond op het terrein is in een mengmonster onderzocht op PFAS. De gehalten aan PFOA (6.1 ug) en PFOS (0.87 ug) komen goed overeen met de verwachtingswaarde volgens de zonekaart van de OZHZ;*
- *Het grondwater uit peilbuis 12 bevat een licht verhoogd bariumgehalte, hetgeen een niet relevante verhoging is;*
- *In een separaat door Adcim BV uitgevoerd asbestonderzoek is geen asbest aangetroffen in de puinhoudende bovengrond op de zuidelijke terreinhelft.*

*Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein.*

### Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

## 4.10 Archeologie

### Beleidskader

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

### Beleidsnota Archeologie

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

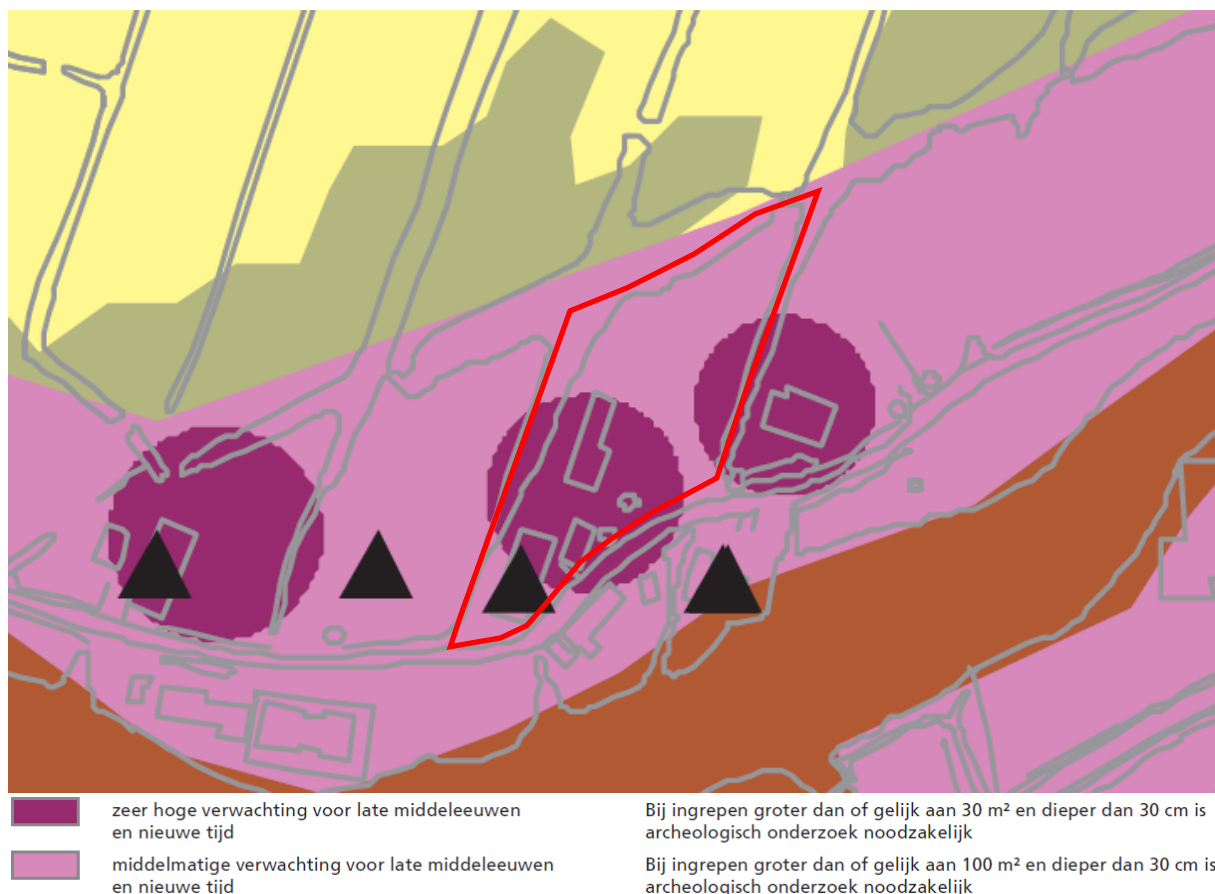
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

### Onderzoek

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

- Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



**Abbeelding 25: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart**

Voor het plan is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

*‘ADC ArcheoProjecten adviseert om voor de bouw van de geplande vrijstaande woning geen aanvullend archeologische onderzoek uit te voeren. Als in de toekomst echter in het uiterste zuiden van het plangebied diepe bodemingrepen gaan plaatsvinden, adviseert ADC ArcheoProjecten hier aanvullend gravend onderzoek uit te voeren. Het type onderzoek is afhankelijk van de aard en omvang van de geplande verstoringen en dient in zo’n geval vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).’*

### Selectiebesluit

De gemeente Molenlanden heeft als bevoegde overheid de bovenstaande aanbeveling onderschreven. Het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling, met uitzondering van de zone rond boring 1. De aanwezigheid, begrenzingen en de ouderdom van de mogelijke woonterp zijn nog onvoldoende bepaald om dit deel van het plangebied vrij te kunnen geven.

Om deze reden zal de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 1’ voor dit deel van het plangebied worden gehandhaafd en zal een straal van 15 meter rond boring 1 worden aangewezen voor eventueel vervolgonderzoek (kruisraiboringen en/of proefsleuven) indien in dit deel van het plangebied in de toekomst bodemingrepen gaan plaatsvinden.

Bij de actualisatie van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart zullen de contouren van de mogelijke woonterpen in het centrale deel van het plangebied komen te vervallen en worden vervangen door een nieuwe cirkel/zone van 15 meter rond boring 1, waar de mogelijke woonterp verwacht wordt.



**Afbeelding 26: Boorkaart**

In een straal van 15 meter rondom boring 1 vinden geen bodemingrepen groter dan 30 m<sup>2</sup> en/of dieper dan 30 cm plaats.

### Conclusie

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

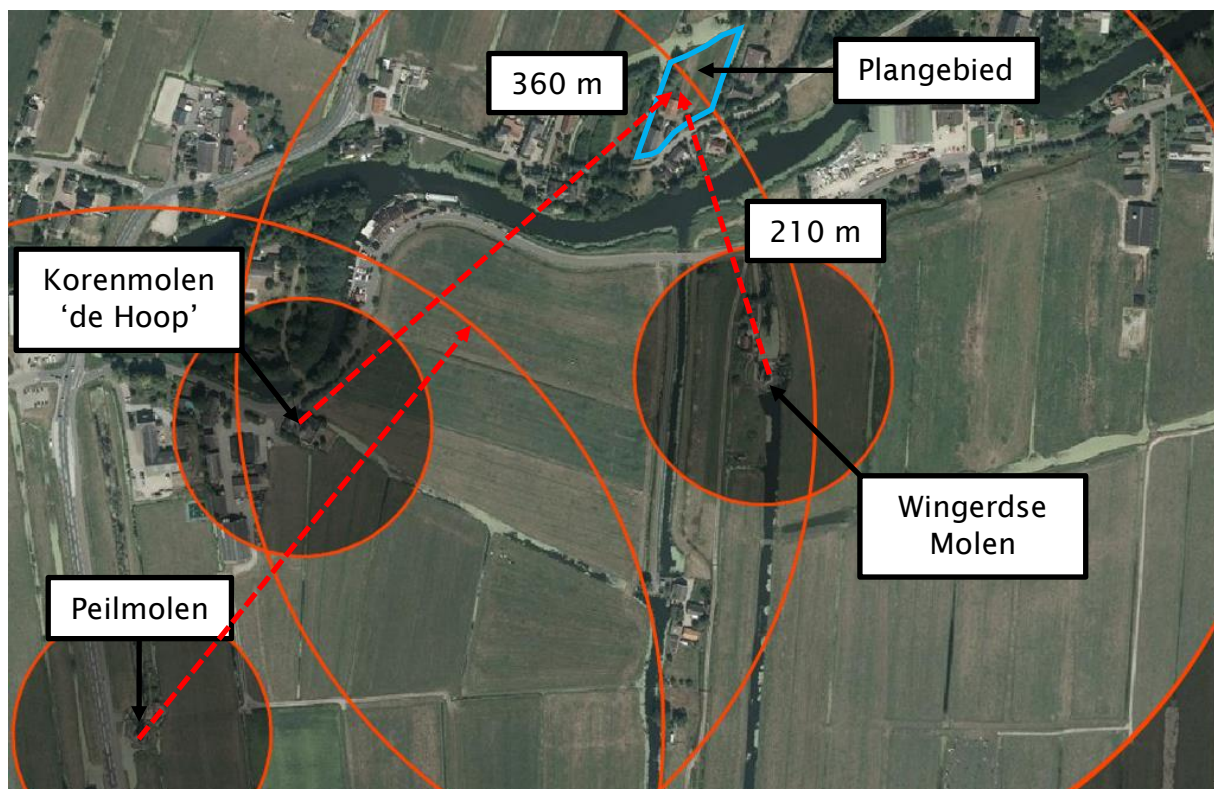
Ter bescherming van de archeologische waarden wordt in een straal van 15 meter rondom boring 1 de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen in dit bestemmingsplan.

## 4.11 Molenbiotoop

### Beleidskader

Het plangebied valt binnen de beschermingszones van de Wingerdse Molen en Korenmolen 'de Hoop'. In het gebied rondom deze molens is een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. In het kader van de bescherming van de windvang van deze molens is uitsluitend de nieuwbouw van de schuurwoning relevant (de overige twee woningen worden in het bestaande boerderijgebouw gerealiseerd).

De schuurwoning is gelegen op circa 360 meter vanaf het middelpunt van de korenmolen 'de Hoop' en op circa 210 meter van de 'Wingerdse Molen'. Hiermee is de 'Wingerdse Molen' bepalend voor de maximale bouwhoogte van de schuurwoning.



Afbeelding 27: 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:

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).



**Afbeelding 28: Wingerdse Molen (links) en Korenmolen de Hoop (rechts)**

### **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 210 meter van de beoogde nieuw te realiseren schuurwoning. Dit betekent dat conform de regeling de bouwhoogte van de vrijstaande woning een maximale bouwhoogte mag hebben van 3,10 meter ( $210 \div 100 + 1,0$ ).

De windvang van de Wingerdse Molen wordt echter in de bestaande situatie reeds belemmerd door de bestaande woning Heulenslag 74a te Bleskensgraaf. De situatie is beoordeeld door de molenstichting (SIMAV). De molenstichting heeft geadviseerd de bouwhoogte van de te bouwen (schuur)woning te begrenzen op maximaal 7,3 meter (overeenkomstig de bouwhoogte van de bestaande woning Heulenslag 74a). De te bouwen schuurwoning dient verder evenwijdig te worden gesitueerd aan het boerderijgebouw. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan, zal het plan niet leiden tot een beperking van de windvang van de 'Wingerdse Molen' en de korenmolen 'de Hoop'.

Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden. De maximale bouwhoogte van de schuurwoning wordt juridisch verankerd in de bouwregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is een specifieke wijze van meten opgenomen voor het peil en de bouwhoogte van de nieuw te realiseren schuurwoning, waarmee de (bepaling van de) maximale bouwhoogte van de nieuwe schuurwoning is gekoppeld aan de gemiddelde NAP-hoogte ter plaatse. Ter plaatse van de molenbiotoop wordt de gebieds- aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m' overgenomen.

### **Conclusie**

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

## 4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

### Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen. De nieuwe woningen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. Het is de planning dat de drie nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

### Klimaatadaptatie

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

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

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Per saldo is er met deze ontwikkeling geen sprake van een toename aan bebouwing op deze locatie. Er vinden geen ingrepen aan de watergangen plaats. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuiten te kunnen opvangen. Tevens wordt het plangebied groen ingericht waarmee hemelwater beter in de bodem kan infiltreren.

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

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De installaties in de woningen worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden.

Gezien het droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. De beplanting moet blijven voorzien in het afbreken van CO<sub>2</sub> en het produceren van zuurstof voor mens en dier. De te kiezen beplantingen moeten ook erosie van het terrein terugdringen. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 75b' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 75b' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

### 5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 75b' is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018). De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### 5.3 Bestemmingen

#### **Wonen**

Het gehele plangebied heeft in de nieuwe situatie de bestemming 'Wonen'. De woningbouw dient plaats te vinden binnen de bouwvlakken. Binnen de bouwvlakken zijn maximaal vier woningen toegestaan.

#### **Waarde – Archeologie 1**

Ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem wordt in een straal van 15 meter rondom boring 1 aan de voorzijde van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen.

#### **Waarde – Landschap**

Ten waarborging van het landschappelijk doorzicht op het oostelijk deel van het plangebied wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' opgenomen.

#### **Waterstaat – Waterkering**

Ter bescherming van de waterkering wordt ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten ten behoeve van de waterkering. Ter plaatse van de beschermingszone van de waterkering wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' opgenomen.

## 5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m): 4 en 7,3';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1 en 3'