



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20’



Toelichting bestemmingsplan

‘Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPheulenslag1920BLG-VG01

Datum

5 oktober 2023

Planstatus

Vastgesteld

Versie

3.0

Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader.....	8
1.3 Maatschappelijk resultaat	10
1.4 Maatschappelijk draagvlak	11
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	11
1.6 Communicatie	12
1.7 Realisatie	12
1.8 Leeswijzer.....	12
2 Planbeschrijving.....	13
2.1 Bestaande situatie.....	13
2.2 Nieuwe situatie	17
3 Verantwoording beleidskader.....	21
3.1 Rijksbeleid	21
3.2 Provinciaal beleid.....	23
3.3 Regionaal beleid	29
3.4 Gemeentelijk beleid	31
3.5 Conclusie.....	36
4 Verantwoording sectorale aspecten	37
4.1 Milieueffectrapportage	37
4.2 Watertoets	39
4.3 Geluid.....	45
4.4 Luchtkwaliteit	47
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	49
4.6 Externe veiligheid	52
4.7 Kabels en leidingen.....	55
4.8 Ecologie.....	56
4.9 Bodem	60
4.10 Archeologie	62
4.11 Molenbiotoop	66
4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	67
5 Juridische planbeschrijving.....	69
5.1 Inleiding	69
5.2 Systematiek van de regels.....	69
5.3 Bestemmingen.....	69

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	Heulenslag 19/20	16-10-2019
2	Stappen Molenwaards Kookboek	Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer	Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20	21-05-2021
3	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20200303-9-22628	03-03-2020
4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1573	27-05-2020
5	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2020/052/r	03-03-2020
6	Stikstofdepositie-berekening	Van den Heuvel Milieuadvies	18106	05-10-2023
7	Verkennd bodemonderzoek incl. asbest en PFAS	Bakker Milieuadviezen	BM/2619-2020	April 2020
8	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	ADC Rapport 5192	24-07-2020
9	Selectiebesluit	Gemeente Molenlanden	1109269	07-07-2021
10	Vaststellings-besluit Hogere waarden	Gemeente Molenlanden	Heulenslag 19-20	17-10-2023
11	Nota Zienswijze	Gemeente Molenlanden	1119105	20-09-2023

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Heulenslag 19-20 te Bleskensgraaf betreft een voormalig agrarisch perceel. De volwaardig agrarische bedrijfsactiviteiten en de milieuvergunning zijn jaren geleden ingetrokken. De agrariër heeft daarna nog enkele kleinschalige agrarische activiteiten uitgevoerd, welke in 2009 voor een termijn van vijf jaar zijn gedoogd middels een gedoogbeschikking. In 2014 zijn alle agrarische activiteiten gestaakt. Het perceel heeft echter nog wel een agrarische bestemming in het vigerend bestemmingsplan. Verder is op het perceel een cultuurhistorisch boerderijgebouw aanwezig waarin (al tenminste sinds het jaar 1960) twee woningen zijn geïntegreerd. Conform het vigerend bestemmingsplan is juridisch-planologisch echter maar één woning toegestaan. Naast de boerderij zijn enkele voormalige agrarische schuren gebouwd. Deze schuren zijn in een zeer slechte en extreem deplorabele bouwkundige staat en staan vrijwel op instorten.

De initiatiefnemer is voornemens om deze schuren volledig te saneren en een twee-onder-een-kapper te realiseren. Tevens wordt de huidige agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming en worden in de cultuurhistorische boerderij twee wooneenheden toegestaan, zodat de juridisch-planologische situatie overeenkomt met het decennialange feitelijke gebruik van de twee wooneenheden in de boerderij.

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

Voor het onderhavige plan is een principeverzoek ingediend. De gemeente Molenlanden heeft in een schriftelijke reactie aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Het plangebied betreft het perceel Heulenslag 19-20. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door De Alblas en in het noorden door de openbare weg Heulenslag. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door de perceelsgrens van Heulenslag 17 en ten westen door het perceel Heulenslag 21. Het plangebied betreft het kadastrale perceel Bleskensgraaf, sectie D, nummer 191.

Om het agrarisch bedrijf met dit bestemmingsplan juridisch-planologisch volledig uit te sluiten, wordt ook het bouwvlak ten noorden van de Heulenslag verwijderd. Dit bouwvlak is namelijk gekoppeld aan de percelen Heulenslag 19-20. Dit noordelijk bouwvlak is gelegen binnen de kadastrale percelen Bleskensgraaf, sectie D, nummers 132, 134 en 291. Daarnaast wordt de figuurlijn, waardoor de bouwvlakken aan elkaar zijn gekoppeld, ook verwijderd. Daardoor valt het plangebied ook over de openbare weg Heulenslag.



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.

Het onderhavige plan voorziet in een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Middels het plan worden de zeer verouderde en in een extreem slechte bouwkundige staat zijnde bijgebouwen op het perceel gesaneerd. Ter plaatse van de huidige bijgebouwen wordt een twee-onder-een-kapper gerealiseerd. De twee-onder-een-kapper wordt qua situering, opzet en materiaalgebruik ondergeschikt aan de naastgelegen woonboerderij gerealiseerd. Hierdoor krijgen de nieuwe woningen een schuurachtige uitstraling. Het boerderijensemble, wat kenmerkend is voor het woonlint langs de Heulenslag, blijft hierdoor behouden. Verder wordt het perceel in een representatieve staat teruggebracht. Door een landschapsarchitect is het perceel op een passende en verantwoordelijke wijze landschappelijk ingericht. Daarnaast is er een behoorlijke woningbehoefte in Bleskensgraaf. Met het toevoegen van twee woningen draagt het plan bij aan het invullen van deze woningbehoefte. Daarnaast wordt met het uitsluiten van een eventuele nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf met bijbehorende (geur)hinder voorkomen, hetgeen leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plan is een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

Ten aanzien van de belangen van de grondeigenaren ter plaatse van het noordelijk agrarisch bouwvlak geldt dat zo lang er op de gronden ten zuiden van de Heulenslag een agrarisch bedrijf gevestigd is of planologisch is toegestaan, er op het noordelijke deel van het bouwvlak geen nieuw agrarisch bedrijf gevestigd mag worden. In zoverre hebben de eigenaar van de noordelijke gronden nu dus geen rechten. Omdat het in een kader van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is om het gehele agrarische bouwvlak te verwijderen, is ervoor gekozen om zowel het zuidelijk als het noordelijk gelegen agrarisch bouwvlak te verwijderen. De gemeente vindt het namelijk niet wenselijk om de juridisch-planologische mogelijkheid om een volwaardig agrarisch bedrijf te vestigen op het noordelijk bouwvlakdeel in stand te laten. Omdat de grondeigenaren van het noordelijk gelegen bouwvlakdeel nu geen rechter hierop hebben, worden deze grondeigenaren niet onevenredig geschaad in hun belangen.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

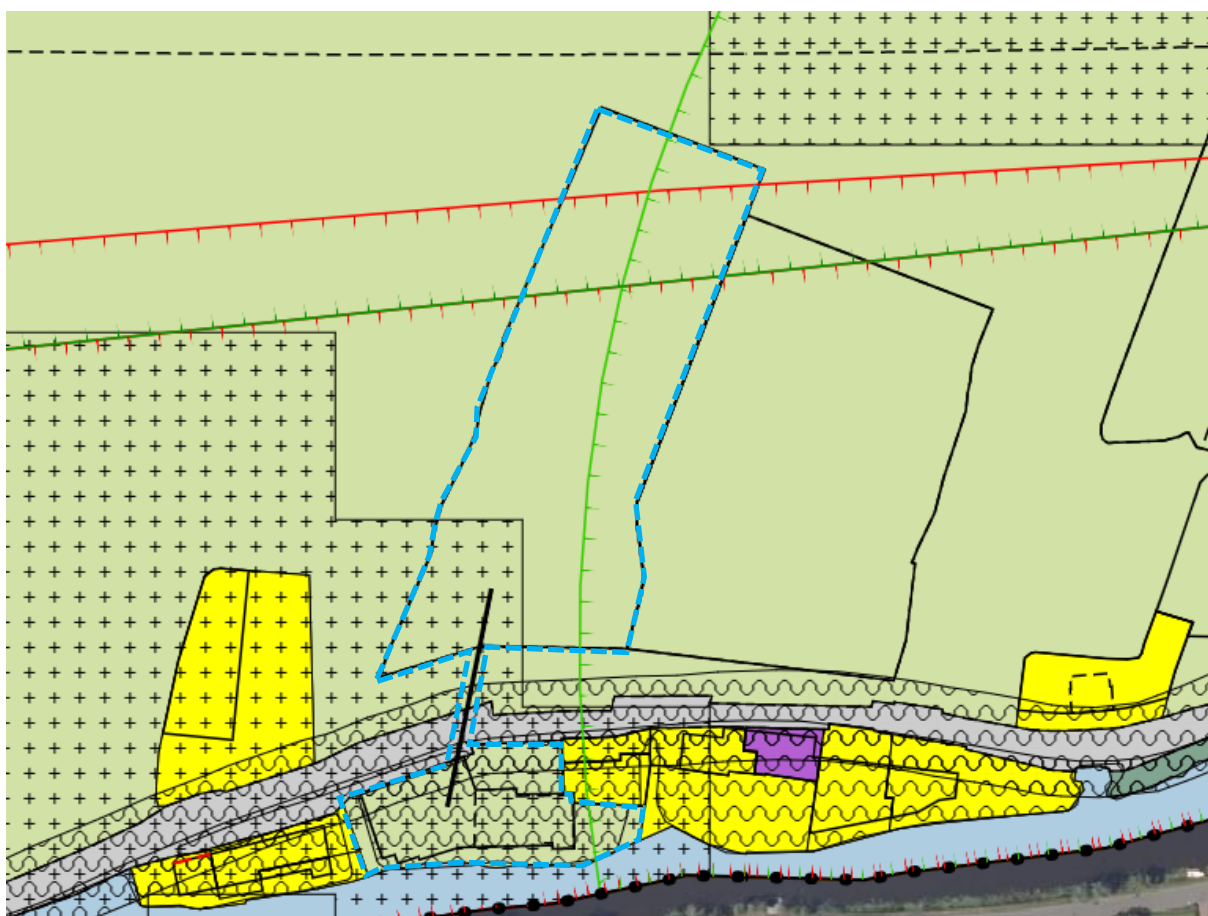
- Agrarisch met waarden.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie;
- Waterstaat - Waterbergingsgebied;
- Waterstaat - Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlakken;
- Figuur 'relatie';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone - stiltegebied';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint'.

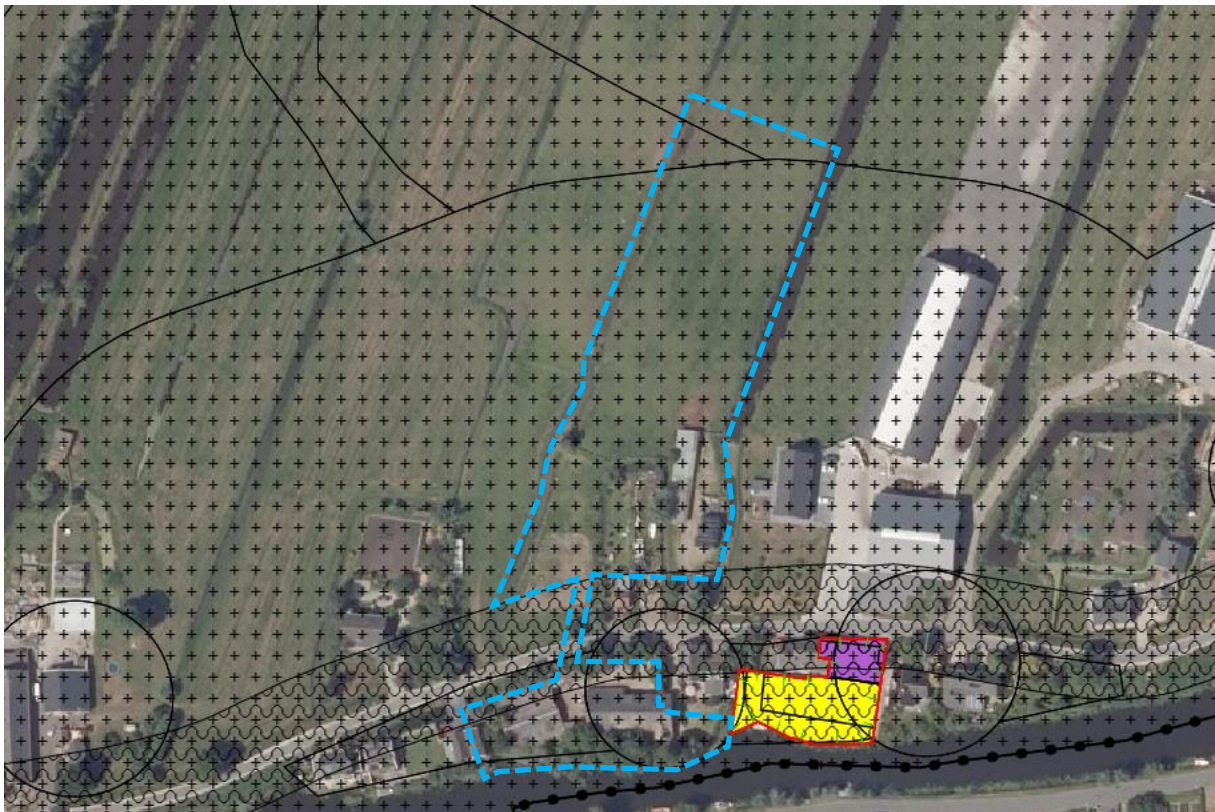


Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

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

- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wordt opgesplitst in 'Waarde - Archeologie 1, 2, 4, 5 en 8';
- De bestemmingsgrens van dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is gewijzigd.
- De gebiedsaanduidingen 'wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones'.



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:

- De dubbelbestemming 'Waarde - Waterkering' is opgesplitst en gewijzigd in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk';
- Verruiming van de regels binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'.



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 agrarische bouwvlak verwijderd en de bestemming 'Agrarisch met waarden' op het perceel Heulenslag 19-20 te Bleskensgraaf gewijzigd naar 'Wonen'. Het wordt hiermee juridisch-planologisch mogelijk gemaakt een twee-onder-een-kapper naast de cultuurhistorische woonboerderij te realiseren. Tevens worden de twee huidige woningen binnen de boerderij juridisch-planologisch geborgd, waarmee de juridisch-planologische situatie overeenkomt met het decennialange feitelijke gebruik van de boerderij. Door het verwijderen van het agrarisch bouwvlak (ten zuiden en noorden van de Heulenslag) wordt een nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf voorkomen.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

De initiatiefnemer heeft het plan middels een brief met de ontwerptekening voorgelegd aan de bewoners van Heulenslag 17, 18, 19, 21 en 22a. Daarnaast is de brief ook opgestuurd naar grondeigenaren van het noordelijk gelegen bouwvlak. Naar aanleiding van deze brief heeft een grondeigenaar van het noordelijk bouwvlakdeel telefonisch contact opgenomen met zowel de initiatiefnemer als de gemeente en daarbij over het plan en de procedure geïnformeerd. Daarnaast is deze grondeigenaar twee keer op het gemeentehuis geweest, waarbij zij heeft gesproken met de behandelend ambtenaar van dit plan. De behandelend ambtenaar heeft naar aanleiding van dit gesprek een brief verzonden met de uitleg hoe het plan planologisch in elkaar zit.

Algemene wet bestuursrecht

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

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 20 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebblad 2022, nr. 463613), waarbij eenieder de mogelijkheid heeft gehad om een zienswijze kenbaar te maken. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend, welke ontvankelijk is verklaard. De zienswijze is in de Nota Zienswijze samengevat en van een antwoord voorzien. De Nota Zienswijze is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijziging

- Op 5 oktober 2023 is het rekenprogramma AERIUS, waarmee de stikstofdepositie van een plan kan worden berekend, geactualiseerd. Naar aanleiding hiervan is de stikstofberekening behorend bij dit plan tevens geactualiseerd. De conclusie dat het plan niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j is ongewijzigd gebleven. Het oudere onderzoek is vervangen door de geactualiseerde stikstofberekening in de bijlage van deze toelichting. Het onderzoek is tevens verwerkt in §4.8 van deze toelichting.
- In §4.3 van deze toelichting is opgenomen dat het college het Besluit Hogere waarden heeft vastgesteld voor de woningen. Het vaststellingsbesluit is opgenomen in de bijlage van de toelichting.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer,

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

1.6 Communicatie

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet, het Kontakt en het Gemeenteblad).

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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

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

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Heulenslag 19-20 betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie waarop een cultuurhistorische boerderij is gebouwd. De boerderij bestaat decennia lang uit twee wooneenheden. Omdat de agrarische bedrijfsmatige activiteiten jaren geleden zijn gestaakt, heeft het perceel thans een woonfunctie. Naast de cultuurhistorische boerderij zijn enkele bijgebouwen gerealiseerd, welke thans in een zeer slechte bouwkundige staat bevinden. Verder doet het perceel zeer verrommeld aan.



Afbeelding 5: Luchtfoto perceel Heulenslag 19-20



Afbeelding 6: Zicht op de cultuurhistorische woonboerderij



Afbeelding 7: In zeer deplorabele staat zijnde bijgebouw



Afbeelding 8: Zicht op bijgebouwen vanaf de Abbekesdoel



Afbeelding 9: Zicht op de woonboerderij vanaf de Abbekesdoel

Juridisch-planologisch gezien is de locatie Heulenslag 19-20 gekoppeld aan gronden die aan de andere zijde van de Heulenslag zijn gelegen. Deze gronden zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer. Het overgrote deel van het plangebied wordt gekenmerkt door het open slagenlandschap.



Afbeelding 10: Gronden ter plaatse van het noordelijke bouwvlak

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Middels het plan worden alle in zeer deplorabele staat zijnde bijgebouwen gesaneerd (circa 450 m²). Ter plaatse van de huidige bijgebouwen wordt een twee-onder-een-kapper gerealiseerd. Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, waarmee het gehele perceel op een verantwoorde wijze wordt ingepast en het perceel in zijn geheel in een representatieve staat wordt teruggebracht. De nieuwe woningen worden qua situering, opzet en materiaalgebruik ondergeschikt aan de naastgelegen woonboerderij gerealiseerd. Hierdoor krijgen de nieuwe woningen een terughoudende, landelijke en schuurachtige uitstraling en zal het perceel aandoen als een historisch boerderijenensemble.



Afbeelding 11: Tekening nieuwe situatie

Om het plan mogelijk te maken wordt de huidige agrarische bestemming op het perceel volledig gewijzigd naar 'Wonen'. De huidige twee wooneenheden in de cultuurhistorische boerderij worden vastgelegd middels het onderhavige plan, waarmee de huidige feitelijke situatie overeenkomt met de nieuwe juridisch-planologische situatie.

Het perceel is in het vigerend bestemmingsplan nog verbonden met een agrarische bestemming aan de andere zijde van de Heulenslag. Zolang aan de Heulenslag 19-20 een agrarisch bouwvlak is gelegen, mag het noordelijk gelegen bouwvlak uitsluitend benut worden door de bewoners van het perceel Heulenslag 19-20. De gronden ter plaatse van het noordelijk bouwvlak zijn niet in eigendom van de bewoners Heulenslag 19-20. Maar omdat het noordelijk bouwvlak juridisch-planologisch gekoppeld is aan Heulenslag 19-20, kunnen deze grondeigenaren het agrarisch bouwvlak niet benutten.

Middels dit plan wordt ook het noordelijk gelegen bouwvlak verwijderd. Zodoende wordt een eventuele nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf ter plaatse

uitgesloten. Omdat de grondeigenaren het bouwvlak thans niet kunnen benutten, worden de belangen van deze grondeigenaren door het verwijderen van het bouwvlak ook niet onevenredig geschaad.

Met betrekking tot de regels is aansluiting gezocht bij de regels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', 'Parapluplan Parkeren' en 'parapluherziening Arbeidsmigranten Molenlanden'.

2.2.2 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten middels twee in- en uitritten op de Heulenslag. Hierdoor hebben de twee bestaande woningen in het boerderijgebouw een eigen inrit op de Heulenslag. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Voor de twee-onder-een-kapper wordt een nieuwe gezamenlijke inrit gerealiseerd op de Heulenslag. Het waterschap Rivierenland is ter plaatse wegbeheerder van de openbare weg Heulenslag.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. De Nota gaat met betrekking tot het onderhavige plangebied uit van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone 'buitengebied'. Voor wat betreft de categorie wordt uitgegaan van het woontype 'koop, twee-onder-een-kap'. De Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 gaat voor dergelijke woningen uit van een parkeerbehoefte van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Per saldo dient het onderhavige plan te voorzien in afgerond 5 parkeerplaatsen ($2 \times 2,2 = 4,4$). Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor het parkeren van 5 auto's. Daarmee kan de volledige parkeerbehoefte opgelost worden op het eigen terrein.



Afbeelding 12: Beoogde parkeeroplossing

In de regels van dit bestemmingsplan is een parkeerregeling opgenomen. Daardoor kan de omgevingsvergunning niet eerder verleend worden tot is aangetoond dat kan worden voldaan aan de parkeerregeling. Daarmee is de parkeeroplossing ook juridisch-planologisch geborgd.

Verkeersgeneratie

Naast het aspect parkeren is gekeken naar de verkeersgeneratie als gevolg van het onderhavige plan. Algemeen uitgangspunt bij het bepalen van de verkeersgeneratie is de aard van het gebied. In dit geval kan het plangebied worden beschouwd als een 'niet stedelijke' locatie in het 'buitengebied'. Voor de vaststelling van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 381. Voor de woningtype wordt uitgegaan van de categorieën 'koop, twee-onder-een-kap'. De CROW-publicatie 381 gaat uit van minimale en maximale kencijfers. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het plan uitgegaan van de maximale kencijfers. De CROW-publicatie gaat voor wat betreft de verkeersgeneratie uit van 8,4 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Voor de twee woningen betekent dit per saldo een verkeersgeneratie van maximaal 17 bewegingen per weekdag. Een dergelijke verkeersgeneratie is dermate laag dat deze niet zal leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. De verkeersafwikkeling van het plangebied zal plaatsvinden via de Heulenslag. De Heulenslag heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen vanwege het onderhavige plan op te kunnen vangen.

2.2.3 Molenwaards Kookboek/landschappelijke inrichting

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). Daarbij is gebruik gemaakt van het 'Molenwaards Kookboek'. Het Kookboek is opgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard.

Aan de hand van het 'Molenwaards Kookboek' is een landschappelijke analyse uitgevoerd. De doorlopen stappen zijn toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. Vervolgens is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, zodat uitvoering hiervan verzekerd is.



Afbeelding 13: Landschappelijk inpassingsplan

De landschappelijke inpassing voorziet in het aanbrengen van knotwilgen langs de watergang en het realiseren van een streekeigen haag van circa 1.20 meter hoog rond het erf. Het parkeren wordt volledig op het eigen terrein opgelost. De haag ontnemt het zicht op de geparkeerde auto's op het eigen terrein. Het parkeren is daarmee slim geïntegreerd in de erfinrichting.

3 Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het 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 op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

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

Het plan voorziet in de feitelijke toevoeging van twee woningen en in de juridisch-planologische toevoeging van drie wooneenheden. Vanuit jurisprudentie is in beide gevallen geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Per 1 april is het Omgevingsbeleid in werking getreden. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder ‘omgevingskwaliteit’ wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

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

Het plangebied is gelegen buiten BSD, maar binnen de ‘bebouwde ruimte’. Binnen het gebied ‘bebouwde ruimte’ (systeem van kernen en linten) streeft de provincie

Zuid-Holland naar het beter benutten van deze ruimte voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie. Het plangebied is gelegen in het bestaande bebouwingslint langs de Heulenslag. Middels het plan krijgt het plangebied een passende nieuwe invulling waarbij twee wooneenheden worden toegevoegd. Het plangebied is kleiner dan 3 hectare. In dit geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

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

Het perceel doet thans zeer verrommeld aan vanwege de aanwezigheid van de in zeer deplorabele staat zijnde bijgebouwen. Met het saneren van deze bijgebouwen en het realiseren van woningen wordt het perceel in een representatieve staat teruggebracht. De woningen worden met een terughoudend landelijk karakter gerealiseerd, zodat de woningen in bouwkundig opzicht ondergeschikt zijn aan de boerderij. Hierdoor zal het perceel aandoen als een boerenensemble, wat kenmerkend is langs historische linten zoals de Heulenslag. Tevens worden nieuwe knotwilgen aangeplant om het omliggende water verder te accentueren en daarmee wordt aangesloten bij het omliggende landschap. Het plan voorziet hiermee in een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt verdere verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Kwaliteitskaart

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

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

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;

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

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

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

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



Afbeelding 14: Kwaliteitskaart

3.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

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

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

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



Afbeelding 15: Ambitiebeeld gebiedsprofiel Alblasserwaard Vijfheerenlanden

3.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie ‘inpassen’. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het gebied. Het plan voorziet in een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart.

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 binnen een bestaand bebouwingslint. Middels het plan krijgt het plangebied een passende nieuwe invulling. Het plangebied is kleiner dan 3 hectare. In dit geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.

Bescherming molenbiotoop

In artikel 6.25 'Bescherming molenbiotoop' van de verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van molenbiotopen. Het plangebied valt deels binnen de molenbiotoop van de molen 'De Vriendschap'. De nieuwe kavels ten behoeve van de twee-onder-een-kapper vallen echter buiten deze molenbiotoop. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plan geen negatieve invloed heeft op de windvang van de molen. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’

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

Middels het plan wordt de sloop van in zeer slechte bouwkundige staat zijnde bijgebouwen en de realisatie van twee burgerwoningen mogelijk gemaakt. De nieuwe woningen worden op een passende wijze vormgegeven door deze op een ondergeschikte wijze aan de boerderij te realiseren. Met de sanering van de bijgebouwen wordt verdere verpaupering en verrommeling voorkomen en kan het perceel in een representatieve staat worden teruggebracht. Tevens worden nieuwe knotwilgen aangebracht om zo aansluiting te vinden bij het omliggende landschap. Het plan draagt bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie

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

gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

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

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden 2030

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

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

De gemeente Molenlanden wenst de identiteit van haar dorpen en vestigingsstad in stand te houden. Met het juridisch-planologisch borgen van de bestaande twee woningen in de woonboerderij wordt bijgedragen aan een toekomstbestendige situatie voor de karakteristieke boerderij en daarmee ook het straatbeeld langs het cultuurhistorisch lint en de identiteit van Bleskensgraaf. De vrijkomende ruimte door de sloop van voormalige agrarische schuren wordt optimaal benut door hier twee burgerwoningen te realiseren. Daarmee ontstaat er een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad binnen de gemeente Molenlanden, waardoor meer ruimte wordt gecreëerd binnen de (lokale) woningmarkt voor mensen die hier wonen en willen blijven wonen. Het plan is in overeenstemming met de toekomstvisie.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie beschrijft vooral de opgaven die de gemeente ziet op het vlak van de woningmarkt, voortkomend uit de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die de mensen hebben. De grootste opgave ligt in het voorzien in kleinere en betaalbare koopwoningen, maar de woonvisie maakt ook nog steeds woningbouwinitiatieven mogelijk als daar behoefte aan is; kwantitatief en kwalitatief. De woonvisie is opgedeeld in de volgende opgaven:

- Meer woningen met de juiste kwaliteit;
- Betaalbaar wonen;
- Bestaande voorraad op peil;
- Wonen met zorg;
- Specifieke woningbehoeften;
- Leefbare en vitale dorpen.

Daarnaast geldt voor Bleskensgraaf het volgende: een gevarieerd programma is gewenst, met de meer nadruk op grondgebonden koopwoningen. Dat zijn in eerste instantie betaalbare rij- en hoekwoningen (< €250.000) voor starters, maar ook ruimere woningen in het middel(dure) segment (€250-450.000) gericht op gezinnen. Voor het toenemend aantal ouderen is er behoefte aan een levensloopgeschikte

woning. Dat kan zowel in de vorm van een appartement als een kleine grondgebonden woning. De totale behoefte voor de periode 2020 t/m 2029 ligt op 100 woningen.

Het plan voorziet in de fysieke toevoegen van 2 wooneenheden in de vorm van een twee-onder-een-kapper. Daarmee betreft het een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling en wordt voorzien in ruimere woningen in het middel(dure) segment, geschikt voor doorstromers/gezinnen, waardoor het plan bijdraagt aan doorstroming in de (lokale) woningmarkt. Het plan past hiermee binnen het gemeentelijke woonvisie.

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:

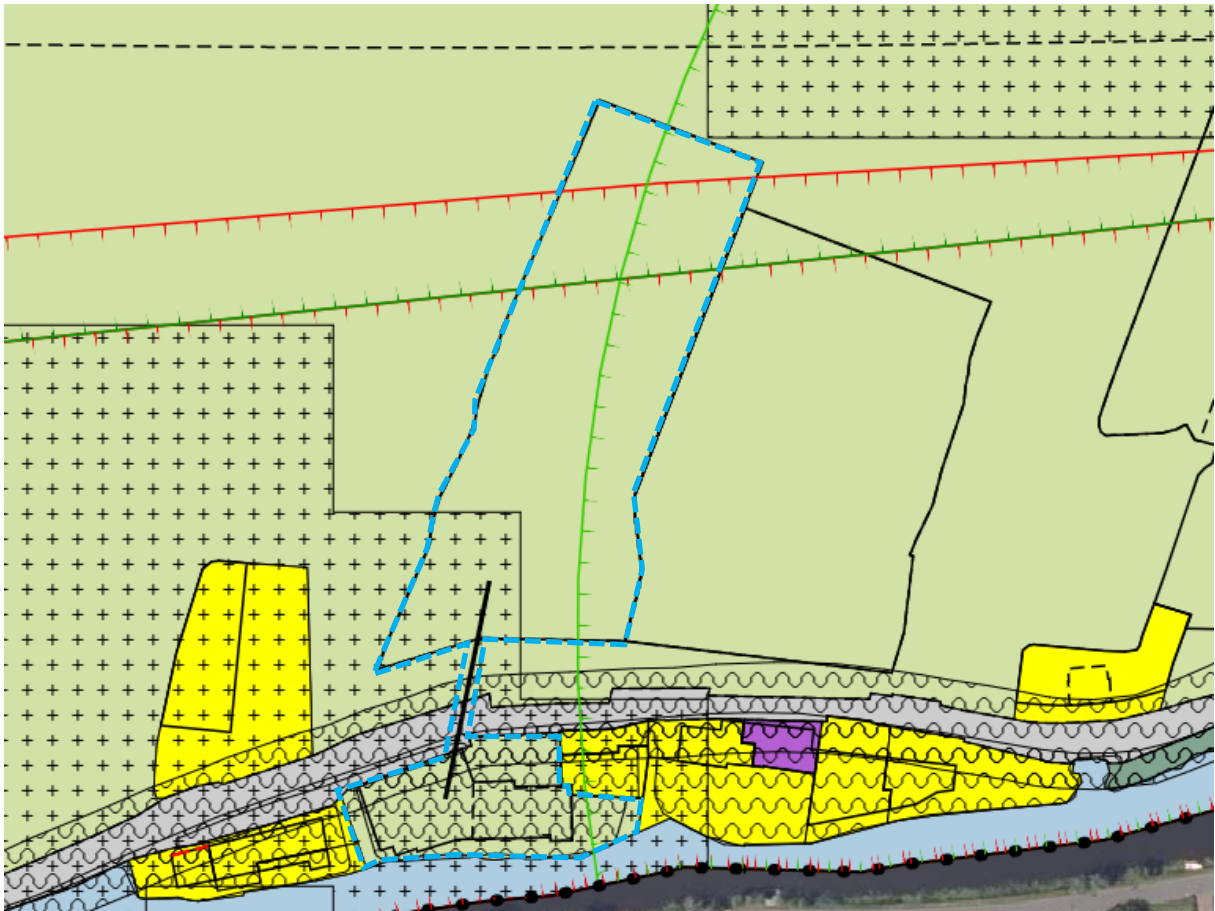
- Agrarisch met waarden.

De dubbelbestemmingen:

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

En de aanduidingen:

- Bouwvlakken;
- Figuur 'relatie';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint'.

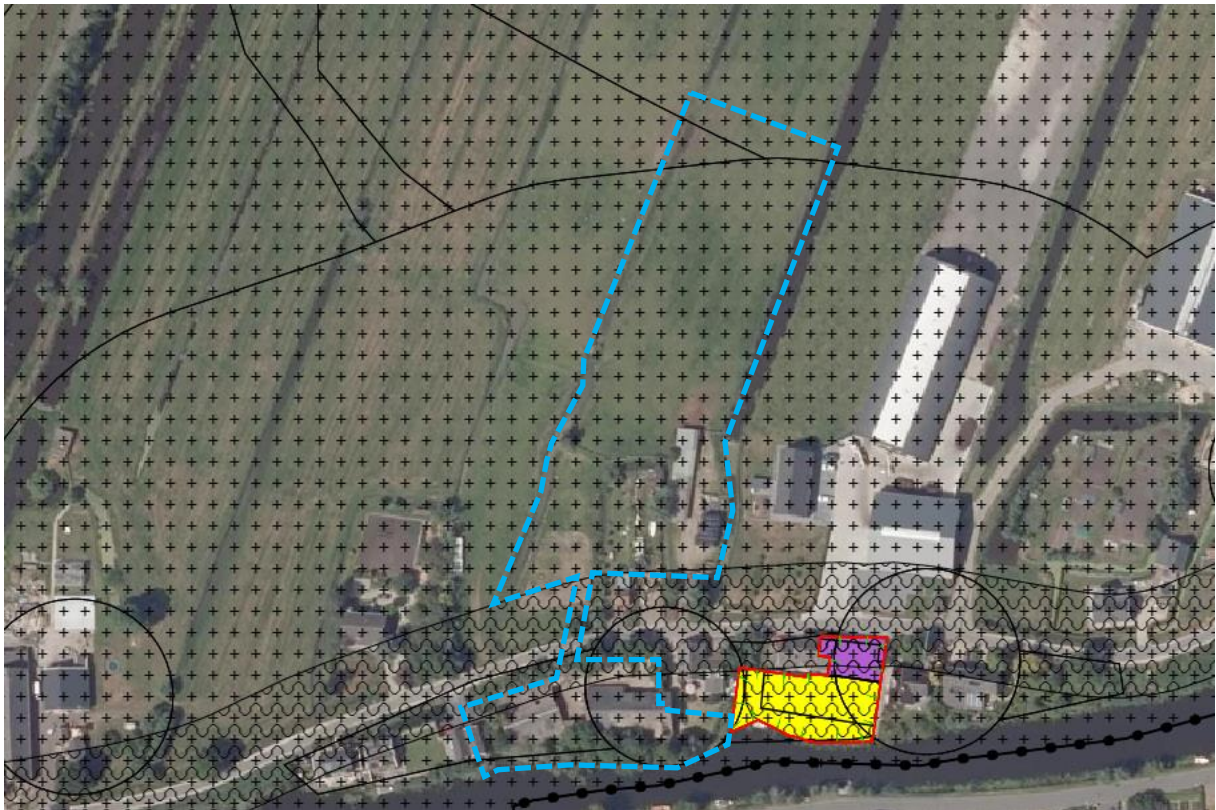


Afbeelding 16: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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' wordt opgesplitst in 'Waarde - Archeologie 1, 2, 4, 5 en 8';
- De bestemmingsgrens van dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is gewijzigd.
- De gebiedsaanduidingen 'wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones'.



Afbeelding 17: 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:

- De dubbelbestemming 'Waarde – Waterkering' is opgesplitst en gewijzigd in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk';
- Verruiming van de regels binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'.



Afbeelding 18: Uitsnede bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

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

3.4.6 Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

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

andere een nieuwe begripsdefinitie gekomen van 'het wonen', waardoor het niet meer mogelijk is om met meer dan één huishouden te verblijven in een woning.

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

De regeling die is opgenomen in het paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten' is overgenomen in dit bestemmingsplan.

3.4.7 Parapluplan Parkeren

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

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

De regeling die is opgenomen in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' is overgenomen in dit bestemmingsplan.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- In het plan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt verdere verpaupering van het perceel en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen;
- Er is sprake van de feitelijke toevoeging van twee woningen. De woningen worden opgenomen op de planmonitor en hoeven niet in het regionaal overleg afgestemd te worden;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen.

4 Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

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

Onderzoek

Aan de hand van de bestemmingswijziging ten behoeve van de realisatie van een twee-onder-een-kapper en het juridisch-planologisch borgen van de twee bestaande woningen in de boerderij zal hierna de vraag beantwoord worden of een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

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

Kenmerken van het plan

Middels het plan wordt een nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf uitgesloten door het verwijderen van de agrarische bouwvlakken. De percelen Heulenslag 19-20 krijgen een woonbestemming, waarbij de bestaande twee woningen in de woonboerderij juridisch-planologisch worden geborgd. Verder worden de verouderde en in slechte bouwkundige staat zijnde schuren gesloopt en worden ter plaatse twee burgerwoningen gerealiseerd. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het lint langs de Heulenslag, ten westen van de bebouwde kom van Bleskensgraaf. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,5 kilometer is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied gelegen. Het betreft de 'Donkse Laagten'.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van het uitsluiten van een volwaardig agrarisch bedrijf worden potentiële negatieve effecten op het milieu voorkomen. De verkeersbewegingen zullen als gevolg van het plan niet onevenredig toenemen. Significante negatieve effecten op het milieu zijn vanwege de kleinschaligheid van het plan niet te verwachten.

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 milieu- aspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wm.

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. beschermen tegen overstromingen;
2. water eerlijk verdelen;
3. voorbereiden op extreem weer;
4. streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit;
5. bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur;
6. kwaliteitsverbetering zwemwater;
7. toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit;
8. toewerken naar circulariteit.

Verordening 'de Keur'

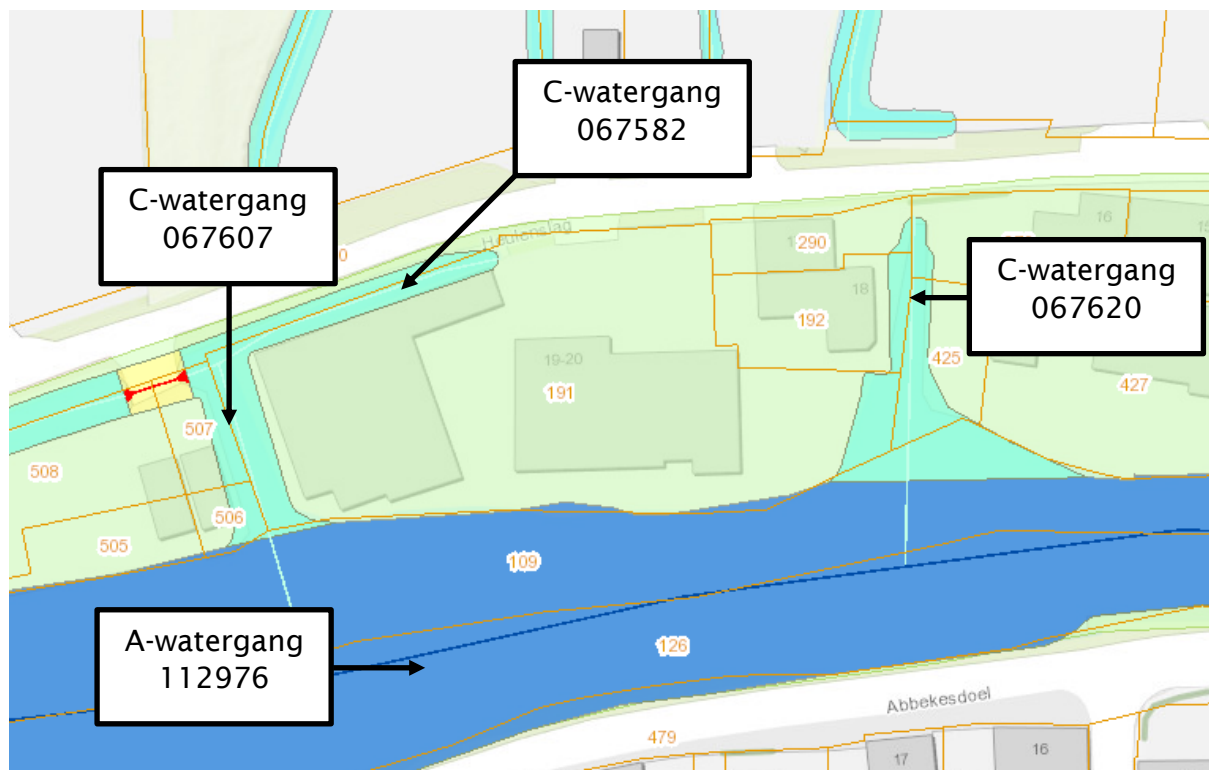
Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Omdat het plan ten noorden van de Heulenslag uitsluitend voorziet in een juridisch-planologische wijziging (het verwijderen van het agrarisch bouwvlak), wordt het noordelijk deel van het plangebied verder niet behandeld in deze paragraaf. Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (20200303-9-22628). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Watergangen

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

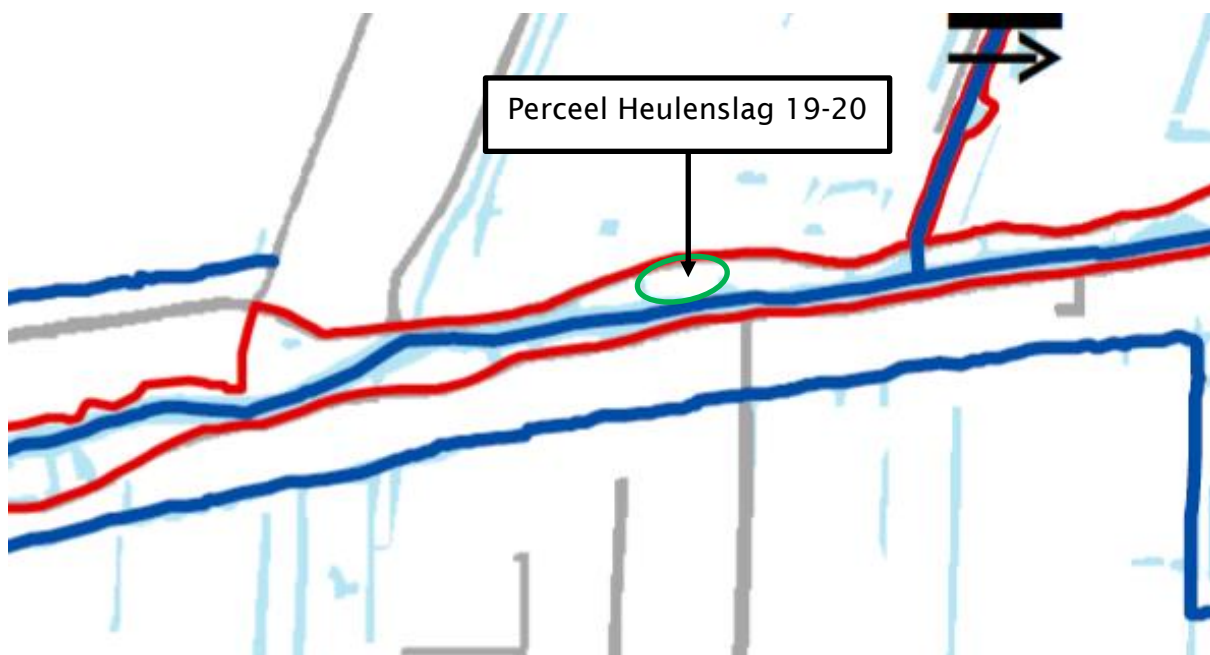


Afbeelding 19: Uitsnede legger wateren

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. Enkele fysieke werkzaamheden zullen plaatsvinden binnen de beschermingszone. Voor deze werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland noodzakelijk.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen in het boezemgebied van de Graafstroom. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Graafstroom behoort tot de Lage boezem van de Nederwaard en heeft een boezempeil (streefpeil) van -0,9 m NAP en een maalpeil (maximumpeil) van -0,80 m NAP. De bebouwing dient ten minste 0,25 m boven het maximumpeil te staan, dat is dus op -0,55 m NAP-hoogte.



Afbeelding 20: Uitsnede peilgebiedenkaart

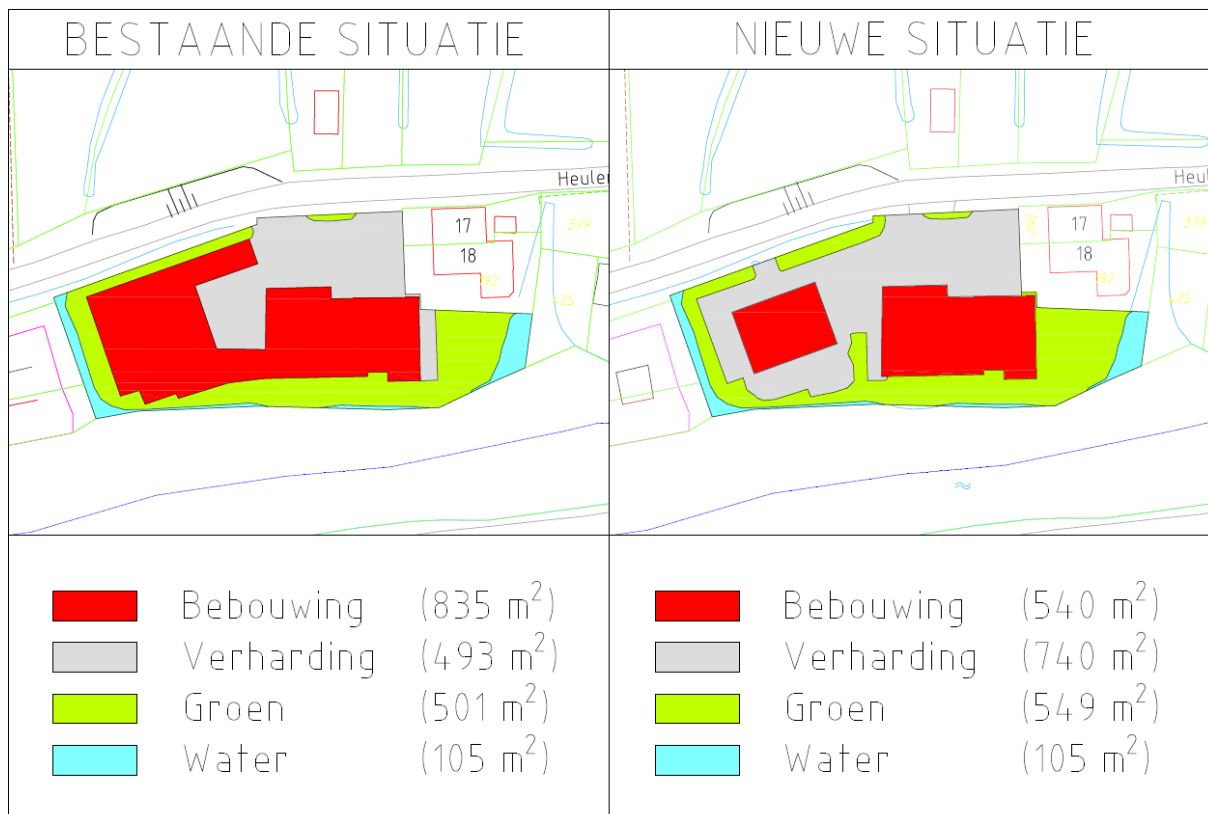
Waterberging- en compensatie

Voor boezemgebieden geldt zowel een oppervlakte- als een volumecompensatieplicht. Eventuele toename aan verharding en ophogingen en andere wijzigingen beneden het niveau van -0,55 m NAP dienen gecompenseerd te worden. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren (5 m³ per perceel).

Oppervlaktecompensatie

In het plan is sprake van een toevoeging van een wooneenheid in een bestaand boerderijgebouw. Daarnaast worden twee nieuwe woningen gerealiseerd ter plaatse van de te saneren bijgebouw.

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte verharding
Boerderij en bijgebouwen	835 m ²
Erfverharding	493 m ²
Totale oppervlakte bestaande situatie	1.328 m²
Nieuwe situatie	
Boerderij en nieuwe woningen	540 m ²
Erfverharding	740 m ²
Totale oppervlakte nieuwe situatie	1.280 m²
Vershil	48 m² afname



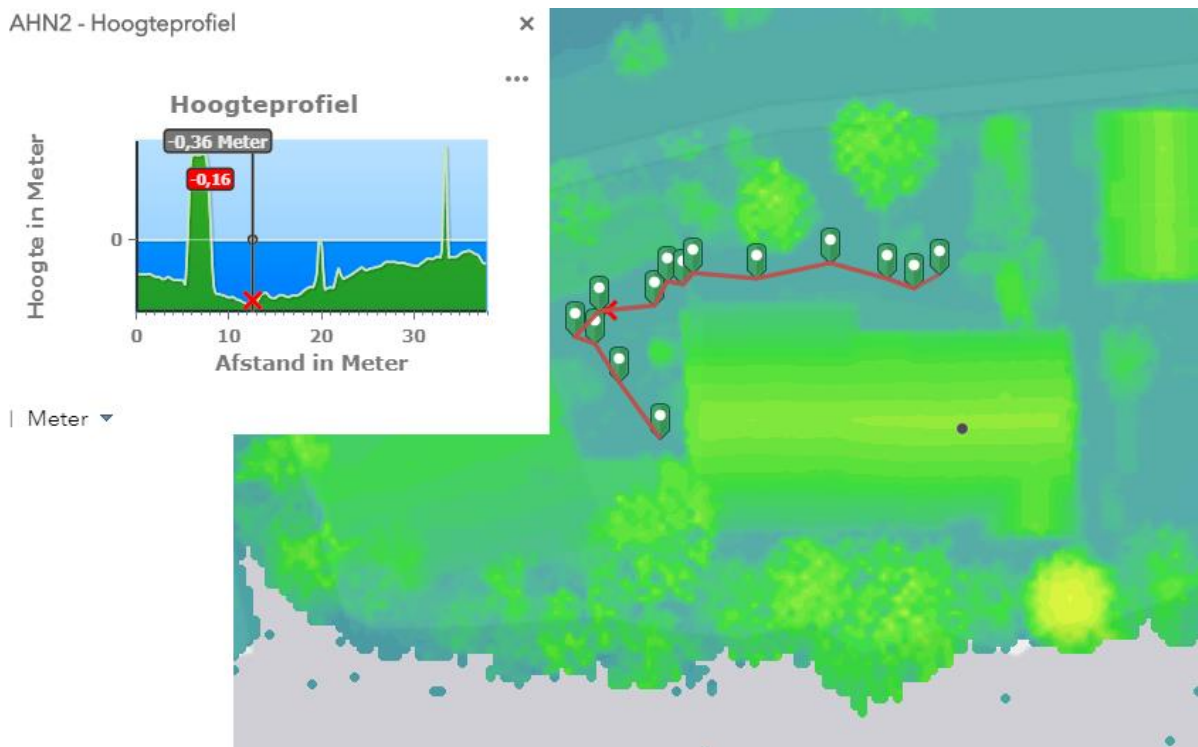
Afbeelding 21: Bestaande en nieuwe situatie verharding

Het plan voorziet in een afname aan verharding met 48 m². Omdat het plan voorziet in een afname aan verharding zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Volumecompensatie

Voor wat betreft de volumecompensatie is het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) geraadpleegd. Op de kaart van AHN is te zien hoe hoog gronden zijn gelegen ten opzichte van het NAP. Op de kaart is te zien dat maaiveld van het perceel Heulenslag 19-20 hoger is gelegen dan -0,55 m NAP. Hierdoor zijn watercompenserende maatregelen in het kader van volumecompensatie niet noodzakelijk.

Het maaiveld ter plaatse van de oever is wel lager gelegen dan -0,55 m NAP. Bij maaiveldverhoging ter plaatse van de oever zullen er wel watercompenserende maatregelen nodig zijn. Omdat op dit moment niet bekend is of en op welke manier het maaiveld wordt opgehoogd of dat er een oeverbeschoeiing gerealiseerd zal worden, zal de eventuele benodigde volumecompensatie inzichtelijk worden gemaakt bij de omgevingsvergunningaanvraag. Locatie voor eventuele benodigde volumecompensatie kan bijvoorbeeld gezocht worden ten oosten van de bestaande boerderij of eventueel kan de C-watgang 067582 verlengd worden richting het oosten.



Afbeelding 22: Uitsnede kaart AHN

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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 mogelijk blijven.

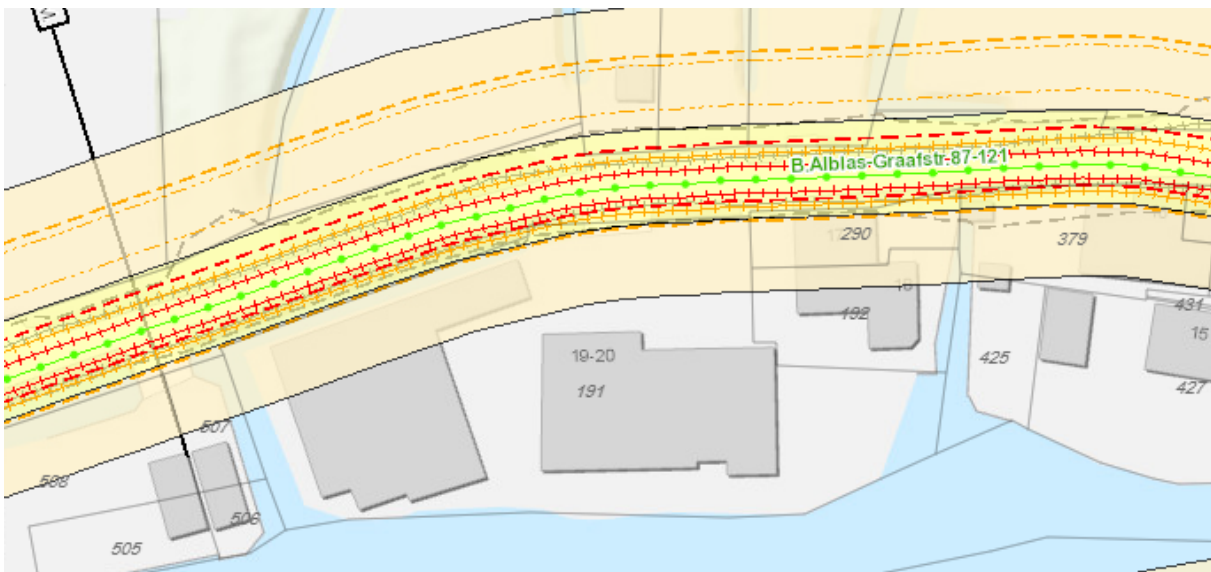
In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater via het maaiveld af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel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

Regionale waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. De geplande sloopwerkzaamheden en de nieuwe inrit vallen deels binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de kernzone. Voor de geplande sloopwerkzaamheden en de realisatie van de nieuwe inrit is het aanvragen van een

watervergunning bij het Waterschap Rivierenland vereist. De nieuwe woningen zullen volgens het ontwerp buiten de beschermingszone van de regionale waterkering gerealiseerd worden, waardoor voor de bouw van de nieuwe woning geen watervergunning noodzakelijk is. Indien toch binnen de beschermingszone zal worden gebouwd, dient hier tevens een watervergunning voor aangevraagd te worden.

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



Afbeelding 23: Uitsnede legger waterkeringen

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Heulenslag. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op de Heulenslag. In de nieuwe situatie worden de twee bestaande in- en uitritten gebruikt worden door de twee woningen in de boerderij, zoals dat nu tevens het geval is. Voor de twee nieuwe woningen wordt een gezamenlijke in- en uitrit op de Heulenslag gerealiseerd. Voor het realiseren van een nieuwe in- en uitrit dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

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

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het plan dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland ten behoeve van de werkzaamheden binnen de beschermingszone van watergangen en de regionale waterkering en het realiseren van een nieuwe in- en uitrit op de Heulenslag.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB in landelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied.

Onderzoek

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

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

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Heulenslag en Abbekesdoel ten hoogste respectievelijk 52 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 Wijngaardseweg en Noorderweg ten hoogste respectievelijk 33 en 23 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelastingen zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 52 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- Alle woningen over geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte beschikken, waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

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

Bij besluit van 17 oktober 2023 heeft het college van de gemeente Molenlanden de Hogere waarden vastgesteld. Dit vaststellingsbesluit is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Bij besluit van 17 oktober 2023 heeft het college van de gemeente Molenlanden de Hogere waarden vastgesteld. Dit vaststellingsbesluit is opgenomen in de bijlage van deze toelichting. Voor de woningen dient een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevels te bepalen en te toetsen aan het Bouwbesluit.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft NSL-monitoring 2021 het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 15,2 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 15,9 µg PM₁₀/m³ (6 overschrijdingsdagen p.j.);
- Een fijnstofconcentratie van 8,7 µg PM_{2,5}/m³.

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

Besluit Niet In Betekenende Mate

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met

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

Conclusie

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

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van twee nieuwe woningen en het juridisch-planologisch vastleggen van de twee bestaande woningen in de boerderij. Hiermee is sprake van toevoeging van milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies en of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Het plan getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

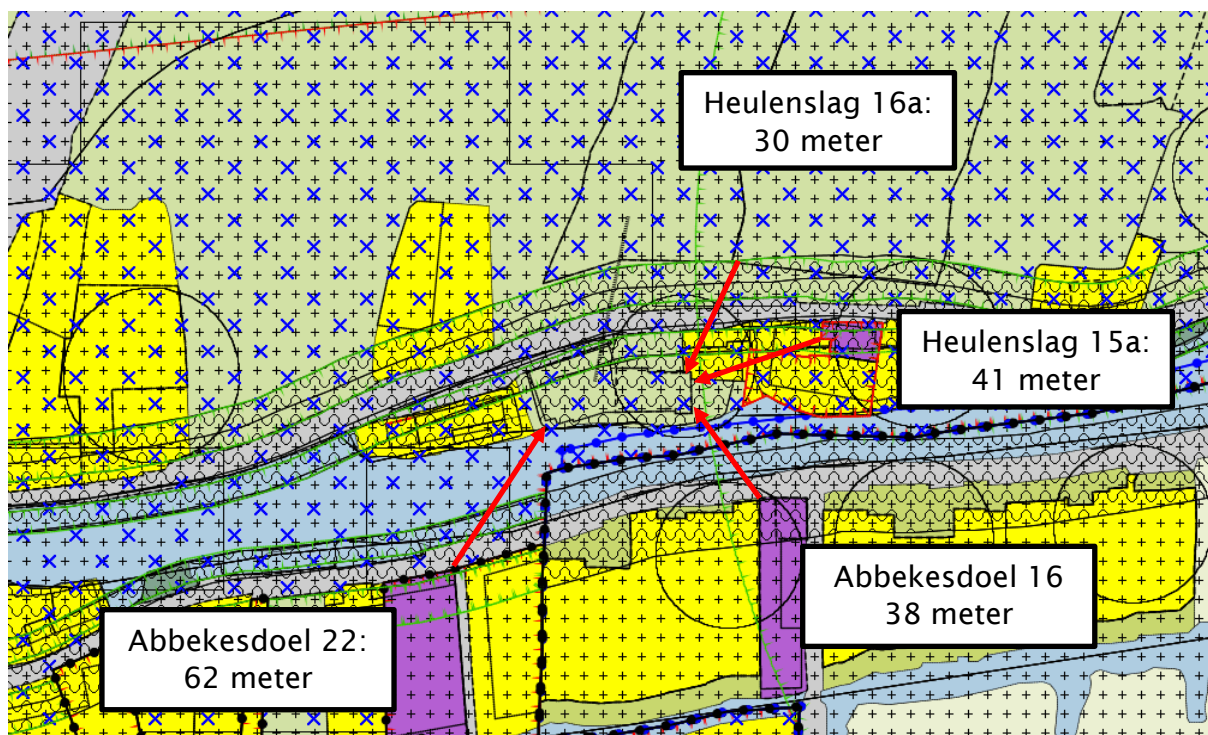
Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof,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

Daarnaast heeft de gemeente voor agrarische bedrijven in relatie tot omliggende geurgevoelige objecten een geurverordening vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat de richtafstanden voor geur buiten de bebouwde kom gereduceerd kunnen worden naar 25 meter.

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

Tabel 3: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven

Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Werkelijke afstand (bouwvlak bedrijf tot plangebied)
Heulenslag 16a	Wormenkwekerij	30 meter	30 meter
Heulenslag 15a	Schildersbedrijf	0 meter	41 meter
Abbekesdoel 22	Groenvoorziening en bomenspecialist	50 meter	62 meter
Abbekesdoel 16	5020.4/501/502/504	10 meter	38 meter

**Afbeelding 24: Afstanden milieubelastende objecten t.o.v. plangebied**

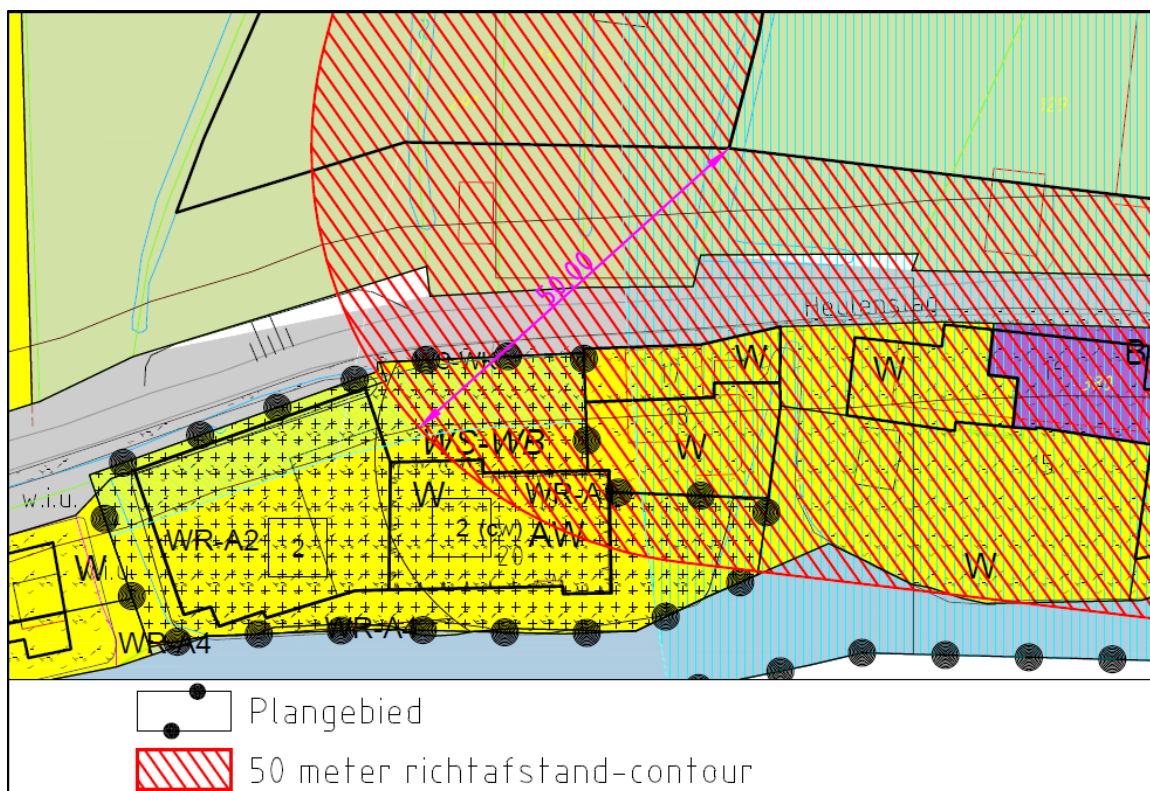
Uit bovenstaande blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden, behoudens die van de wormenkwekerij. Voor de wormenkwekerij gelden de volgende richtafstanden.

Tabel 4: Richtafstanden

Categorie	Richtafstand in gemengd gebied			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Fokken en houden van maden, wormen e.d.	50 meter *	0 meter	10 meter	0 meter

* Wormen zijn geen landbouwhuisdieren, waardoor de geurverordening hierop niet van toepassing is.

Voor de wormenkwekerij geldt een zwaarste richtafstand van 50 meter (geur) in gemengd gebied. De bestaande twee woningen in de bestaande woonboerderij zijn gelegen binnen de richtafstand voor geur van de wormenkwekerij aan de Heulenslag 16a. Omdat de afstanden uit het VNG Handreiking richtafstanden betreffen, kan gemotiveerd van de richtafstanden afgeweken worden.



Afbeelding 25: 50 meter richtafstand-contour wormenkwekerij

Het plan voorziet met betrekking tot de woonboerderij in het planologisch vastleggen van de bestaande situatie. De twee bedrijfswoningen worden omgezet in twee burgerwoningen. Het plan is met betrekking tot de woonboerderij conserverend van aard. In het kader van bedrijven en milieuzonering verandert de situatie van de woonboerderij niet; het zijn en blijven milieugevoelige objecten ten opzichte van andere milieubelastende functies. Gezien in de huidige situatie de twee woningen in de woonboerderij al bewoond worden en de wormenkwekerij reeds enkele jaren actief is, kan worden gesteld dat ter plaatse van de woningen Heulenslag 19 en 20 geen sprake is van onevenredige geurhinder vanwege de wormenkwekerij. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De wormenkwekerij wordt tevens niet door de bestaande woningen in de woonboerderij belemmerd, omdat op kortere afstand van de wormenkwekerij reeds al milieugevoelige objecten (zoals de burgerwoning Heulenslag 16) aanwezig zijn.

Het plan maakt tevens een nieuwe twee-onder-een-kapper mogelijk. Deze worden op meer dan 50 meter afstand van de wormenkwekerij gerealiseerd en voldoen daarmee wel aan de richtafstanden uit de VNG Handreiking. Ook worden ze verder van de wormenkwekerij ten opzichte van de bestaande woningen in de woningboerderij gerealiseerd. De wormenkwekerij vormt in ieder geval geen belemmering voor de nieuwe woningen. Ook hier is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en de wormenkwekerij wordt niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van de twee nieuwe woningen die het plan mogelijk maakt.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven worden niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperkt.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is, op enkele onderdelen na, op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risico- aspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de Wet milieubeheervergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of wegen waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.



Afbeelding 26: Uitsnede risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Er zijn geen relevante buisleidingen in de omgeving van het plangebied gelegen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

Het Besluit externe veiligheid transportroutes, per 1 april 2015 van kracht, stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan.

Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Spoorverkeer

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

Vaarwegen

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

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een KLIC-melding gedaan.

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

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

'Soortenbescherming

De planlocatie (A en B) heeft mogelijk een essentiële betekenis voor beschermde soorten. Echter doordat er geen werkzaamheden zijn beoogd in de desbetreffende bebouwing is aanvullend onderzoek naar uilen en vleermuizen niet noodzakelijk. 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.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur. Er zijn karakteristieke landschapselementen aanwezig in de vorm van knotwilgen, deze dienen bij eventuele kap gecompenseerd te worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Aerius-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.



Afbeelding 27: Afstand plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied



Afbeelding 28: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)



Afbeelding 29: Afstand plangebied t.o.v. Belangrijk Weidevogelgebied



Afbeelding 30: Afstand plangebied t.o.v. Strategische reservering natuur

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).*
- *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.'*

Stikstofdepositie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Van den Heuvel Milieuadvies een stikstofdepositieonderzoek opgesteld om de stikstofdepositie vanwege de aanleg- en gebruiksfase van de ontwikkeling op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden te bepalen. De berekening is berekend met behulp van AERIUS Calculator 2023. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling tijdens beide fases niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect ecologie en stikstofdepositie 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 door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek (incl. asbestonderzoek) uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘Op basis van het bodemonderzoek kan voor het onderzochte terrein het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond op het zuidelijke terreindeel (langs de Graafstroom) was als mengmonster licht verontreinigd met kwik, koper, zink en PAK en matig met lood. Naar aanleiding daarvan zijn de 4 bovengrondmengmonsters apart op lood onderzocht. Hierbij bleek de bovengrond ter plaatse van boring 1 (peilbuislocatie) matig verontreinigd met lood en ter plaatse van de boringen 3, 4 en 5 is de bodem licht verontreinigd met lood. Hiermee is voldoende aangetoond dat de bodem op het terrein nergens sterk verontreinigd is met lood, waarmee er dus duidelijk geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging;*
- De bovengrond op het noordelijke en oostelijke terreindeel is licht verontreinigd met kwik, nikkel, zink, lood, molybdeen en PAK. Dit zijn gangbare verhogingen;*
- De bovengrond op het westelijke terreindeel (alle boringen inpandig uitgevoerd in de stallen) is licht verontreinigd met kwik, zink, lood, PCB en PAK;*
- Het separaat onderzochte ondergrondmonster 1.2 (afwijkende zwarte bodemlaag 0.5-1 m-mv) blijkt licht verontreinigd met diverse metalen en PAK;*
- De zintuiglijk onverdachte humeuze klei uit de ondergrond bevat licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, molybdeen en nikkel;*
- De bovengrond op het terrein is in een mengmonster onderzocht op PFAS. De gehalten aan PFOA (7.2 ug) en PFOS (2.1 ug) komen redelijk goed overeen met de verwachtingswaarde volgens de zonekaart van de OZHZ;*
- Het grondwater uit peilbuis 1 is geheel schoon voor alle NEN-5740-parameters.*
- In een separaat door Adcim BV uitgevoerd asbestonderzoek is geen asbest aangetroffen in de puinlaag ter plaatse van de oprit en het erf en ook niet in de puinhoudende bodem op het oostelijke en zuidelijke terreindeel.*

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

Echter gezien de zeer bouwvallige staat van de westelijke schuur (waarop asbest ligt) en het feit dat de bodem ten zuiden van deze schuur vanwege extreme begroeiing absoluut onbereikbaar was voor asbestonderzoek, dient na de sloop van alle bebouwing nog aanvullend asbestonderzoek plaats te vinden op de dan vrijgekomen oppervlakte.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem 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.

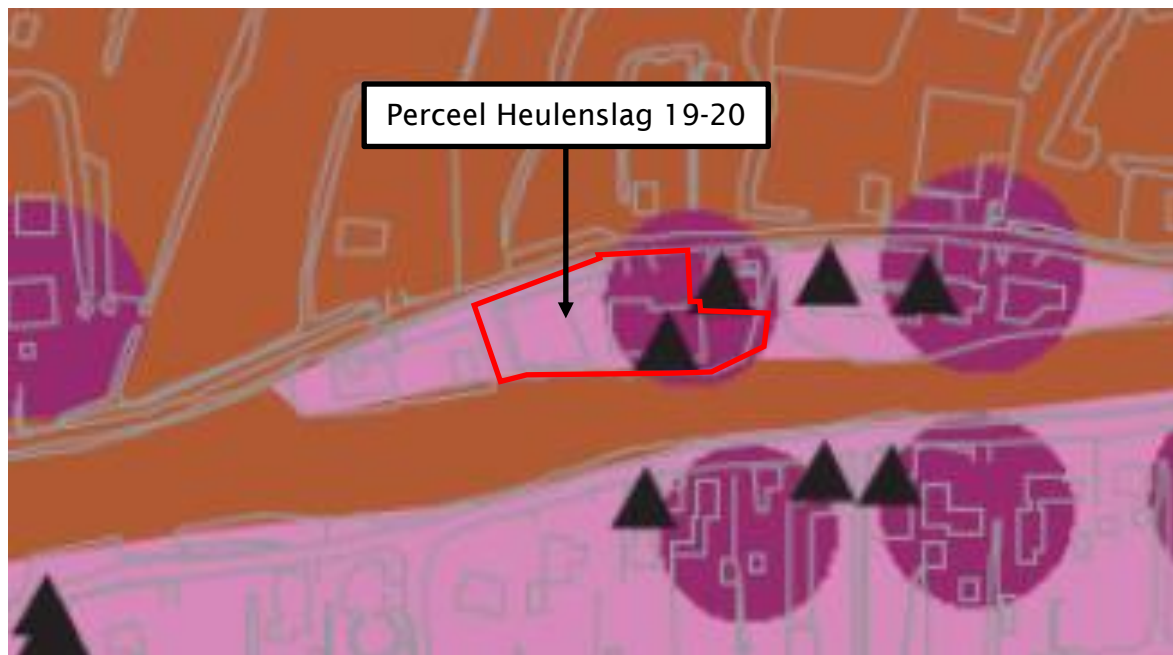
Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt 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, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het perceel Heulenslag 19-20 is gelegen op gronden met een:

- Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op het perceel Heulenslag 19-20 worden werkzaamheden voorzien die groter zijn dan 100 m². Op het deel van het plangebied ten noorden van de Heulenslag zullen geen werkzaamheden plaatsvinden.



Archeologische verwachting

specifieke verwachting late middeleeuwen en nieuwe tijd



zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd



middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Afbeelding 31: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Om aan de onderzoeksplicht te voldoen is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies van het archeologisch onderzoek luiden:

‘De gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- ***Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?***
In de diepere ondergrond zijn crevasse of bedding- en oeverafzettingen aanwezig, die mogelijk verband houden met de Schoonrewoerdse stroomgordel. Hierboven ligt een veenpakket dat wordt afgewisseld met (kom)kleilagen. Het bovenste pakket is opgebracht en bestaat uit humeuze zandige of sterk siltige klei of sterk siltig zand.
- ***Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?***
De bodemopbouw is grotendeels intact. Wel moet ter plaatse van de huidige bebouwing rekening worden gehouden met bodemverstoring.
- ***Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?***
Het opgebrachte pakket wordt als archeologisch relevant beschouwd. In het oosten van het plangebied is het pakket relatief dik, bevat het baksteenfragmenten en is het gerelateerd aan de in het plangebied verwachte

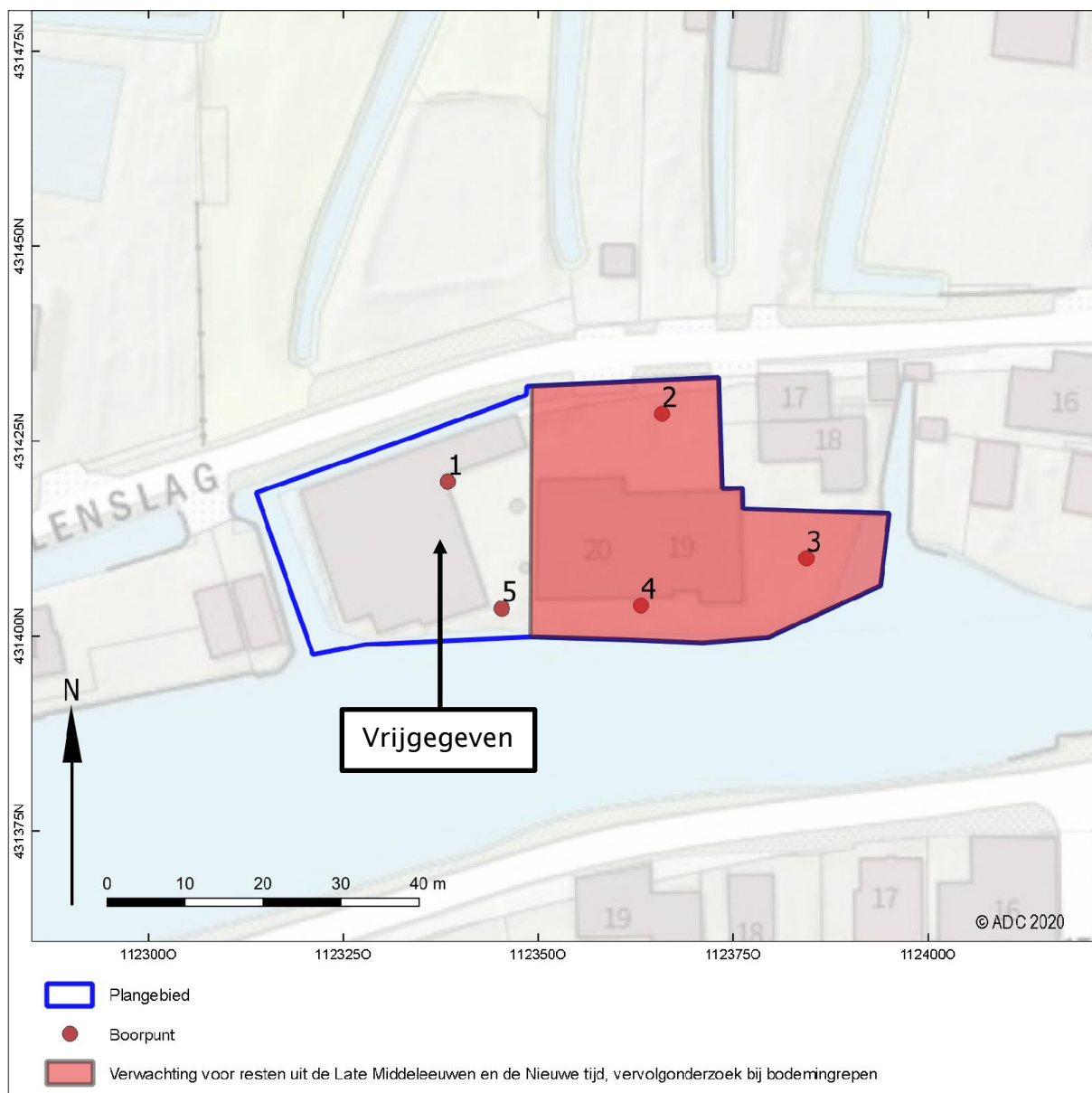
woonterp. Hier worden op basis van oud kaartmateriaal ook resten van bebouwing verwacht.

In het westen is weliswaar ook een opgebracht pakket aanwezig, maar hier heeft het een geringe dikte en ontbreekt een antropogene bijmenging. Vermoedelijk is in dit deel van het plangebied slechts sprake van een toemaakdek of een (sub)recente ophoging, die verband houdt met de bouw van de stal in 1920.

In de diepere ondergrond, vanaf 280 cm -mv, zijn crevasse- of oeverafzettingen van de Schoonrewoerdse meandergordel aanwezig. Gezien geringe rijping heeft het pakket niet langdurig aan het oppervlak gelegen en daarom vormt het geen potentieel bewoningsniveau.

- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**
Het ophogingspakket in het oostelijk deel van het plangebied dat is gerelateerd aan de terp is vanaf het maaiveld aanwezig.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
In boringen 2 en 3 zijn enkele hard gebakken baksteenfragmenten aangetroffen. Deze fragmenten worden geïnterpreteerd als bouwpuin dat niet nader te dateren is dan daterend uit de Nieuwe tijd.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De verwachting voor resten uit het Neolithicum en de Bronstijd kan naar laag worden bijgesteld. Voor het westen van het plangebied kan de verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd eveneens worden bijgesteld naar laag. In het oosten van het plangebied dient de verwachting voor Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd te worden gehandhaafd.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
De mogelijke archeologische waarden worden niet bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Ter plaatse van de nieuwbouw in het westen van het plangebied is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Indien in het oostelijk deel van het plangebied in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden dient hier aanvullend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het westelijk deel van het plangebied, ter plaatse van de geplande nieuwbouw, vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht toevalsvondsten te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en gemeente Molenlanden'



Afbeelding 32: Locatie vrijgegeven gebied

Conclusie

Het westelijk deel van het perceel Heulenslag 19-20 is vrijgegeven. Ter plaatse van de nieuwbouw in het westen van het perceel is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemmingen zijn hier verwijderd. Indien in het oostelijk deel van het plangebied in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden dient hier aanvullend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.11 Molenbiotoop

Beleidskader

Het plangebied valt deels binnen de beschermingszones van de molen 'De Vriendschap'. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen.



Afbeelding 33: Molenbiotoop

Onderzoek

De nieuwe woningen welke middels onderhavige plan mogelijk worden gemaakt en het bouwvlak op het perceel vallen buiten de molenbiotoop. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plan geen negatieve invloed heeft op de windvang van de molen 'De Vriendschap'. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve invloed op de windvang van de Wingerdse Molen. Ter bescherming van de molenbiotoop is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' opgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'.

4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemer is bewust van deze gemeentelijke ambitie en zal onderzoek doen naar toepassingen in het kader van het opwekken van duurzame energie (bijvoorbeeld zonnepanelen). In het kader van de energiebesparing worden de nieuwe woningen op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen) en gasloos gerealiseerd.

Klimaatadaptatie

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

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

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. Er vinden geen ingrepen aan de watergangen plaats. Een groot deel van het plangebied blijft groen waarmee hemelwater in de bodem kan infiltreren. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuiten te kunnen opvangen. Daarnaast wordt met het verwijderen van het agrarisch bouwvlak een eventuele nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf met bijbehorende verharding voorkomen.

Overstroming

Het plangebied is gelegen in het boezemgebied. De boezemgebieden hebben een zeer belangrijke waterbergende functie. Als de rivieren buiten hun oevers treden, wordt het water geborgen in de boezem. De boezem is dus een noodvoorziening die zijn functie altijd moet behouden. Op die manier wordt voorkomen dat de rivieren en overige oppervlaktewaterlichamen overstromen en daarbij grote schade aanrichten in bewoonde gebieden en aan percelen die op verschillende manieren in gebruik zijn. Bij bouwen in het boezemgebied wordt rekening gehouden met de berging die daadwerkelijk wordt weggenomen. De ingenomen kubieke meters worden om die reden bepaald binnen het boezempeil en het vastgestelde maximale peil plus 0,25 meter. Het maaiveld van het plangebied is hoger gelegen dan dit vastgestelde peil en daardoor tast dit plan de waterbergende functie niet aan.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het noordelijk deel van het plangebied niet direct.

Hitte

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

Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. Gezien de locatie is gelegen in het boezemgebied en daarmee continu wordt aangevoerd met water vanuit de Graafstroom, wordt niet verwacht dat de bodem snel opdroogt. De initiatiefnemer overweegt om regentonnen aan te sluiten op de (nieuwe) woningen, zodat hemelwater opgevangen en vasthouden kan worden en gebruikt kan worden tijdens perioden van droogte. Indien houtstructuren of planten door droogte een gebrek aan water hebben, kan het opgevangen hemelwater gebruikt worden om de bodem te hydrateren. De beplanting kan daardoor blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20' 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 19-20' 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 19-20' is aansluiting gezocht bij de bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', 'Parapluplan Parkeren' en 'parapluherziening Arbeidsmigranten Molenlanden'. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch met waarden

Ten noorden van de Heulenslag behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het agrarisch bouwvlak is verwijderd. De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de grondeigenaren (die geen eigenaar zijn van de percelen Heulenslag 19-20) ter plaatse wijzigen niet, omdat zij het bouwvlak vóór deze bestemmingsplanwijzing al niet konden benutten.

Verkeer

Ten behoeve van de openbare weg Heulenslag wordt de huidige bestemming 'Verkeer' overgenomen.

Wonen

Op het gehele plangebied wordt de huidige agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Binnen de woonbestemming worden de bestaande twee woningen in de boerderij juridisch-planologisch gewaarborgd en wordt de realisatie van twee nieuwe woningen ten westen van de boerderij mogelijk gemaakt.

Waarde – Archeologie 1, 2, 4, 5 en 8

De archeologische dubbelbestemmingen zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem. Het westelijk deel van het perceel Heulenslag 19-20 is vrijgegeven, hier is bescherming van de archeologische waarden niet meer nodig en de dubbelbestemming is hier dan ook niet opgenomen.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

De gronden welke mede bestemd zijn voor de waterberging worden voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'.

Waterstaat – Waterkering

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

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
De begrenzing van het bouwvlak op de percelen Heulenslag 19-20 is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Daarbij is het bouwvlak gesplitst, zodat er een bouwvlak ontstaat voor de bestaande woonboerderij en een bouwvlak voor de twee nieuwe woningen. Het bouwvlak ter plaatse van de nieuwe woningen wordt iets ingekort, verder van de Heulenslag af.
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'
Middels deze aanduiding wordt voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van het cultuurhistorisch pand onevenredig wordt aangetast en dat sloop van het pand uitsluitend kan plaatsvinden in uitzonderlijke gevallen. De aanduiding is dan ook bedoeld ter bescherming, behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden.
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg'
Deze aanduiding is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', zodoende is de erftoegangsweg als zodoende aangeduid.
- Maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 2'
Op beide bouwvlakken wordt deze maatvoeringsaanduiding toegevoegd. Zodoende zijn in beide bouwvlakken 2 wooneenheden toegestaan. Op deze manier worden de bestaande 2 woningen in de woonboerderij juridisch-planologisch geborgd en worden aan de westzijde van het perceel twee wooneenheden toegestaan.
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied'
Het stiltegebied aan de noordzijde van het plangebied wordt als zodanig aangeduid. De aanduiding is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Binnen deze gronden zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten.
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'
Ter bescherming, onderhoud en instandhouding van de regionale waterkering

is deze aanduiding opgenomen. De begrenzing komt overeen met de begrenzing uit de Legger waterkeringen van het waterschap Rivierenland.

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m'
Ter bescherming van de molenbiotoop is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' opgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'.
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – aanlegvergunning gevoelige bodem'
Voor de wetgevingszone gelden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' specifieke regels.
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – aanlegvergunning overgangsgebied'
Voor de wetgevingszone gelden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' specifieke regels.