



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke onderbouwing

‘Bleskensgraaf, Heulenslag 68’



Ruimtelijke onderbouwing

‘Bleskensgraaf, Heulenslag 68’

Datum

20-07-2022

Versie

1.0



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	9
1.4 Maatschappelijk draagvlak	9
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	9
1.6 Communicatie	9
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer	9
2 Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Nieuwe situatie	12
3 Beleidskader	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	25
3.5 Conclusie	29
4 Sectorale aspecten	30
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	30
4.2 Watertoets	31
4.3 Geluid	36
4.4 Luchtkwaliteit	38
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	40
4.6 Externe veiligheid	42
4.7 Kabels en leidingen	44
4.8 Ecologie	45
4.9 Stikstofdepositie	46
4.10 Bodem	48
4.11 Archeologie	49
4.12 Duurzaamheid	51

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekeningen	A. Meerkkerk	2020-02	16-06-2020
2	Watertoets	Waterschap Rivierenland	20210628-9-26949	28-06-2021
3	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1708	13-07-2021
4	Verkennd bodemonderzoek	Adcim	20210166-D-VO-1.0	31-08-2021
5	Ecologische quickscan	Blom Ecologie B.V.	BE/2021/523/r	11-06-2021

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Heulenslag 68 te Bleskensgraaf is jaar en dag een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. De agrariërs zijn inmiddels op leeftijd en voor hen is het niet meer mogelijk een volwaardig agrarisch bedrijf uit te voeren en de bijbehorende gronden te onderhouden. Gezien het karakter van de locatie, de hoeveelheid grond en er geen bedrijfsopvolging beschikbaar is, is men de agrarische activiteiten ter plaatse aan het afbouwen de afgelopen jaren. Er vinden momenteel enkel nog hobbymatige agrarische activiteiten plaats. De initiatiefnemers (tevens eigenaar) zijn voornemens met de familie in te spelen op de agrarische bedrijfsbeëindiging en een toekomstbestendige situatie te creëren ter plaatse voor de volgende generatie.

Het plan is de woonboerderij te splitsen ten behoeve van twee burgerwoning en het e.e.a. aan agrarische bedrijfsopstallen en verharding te saneren.

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' die door de voormalige gemeente Graafstroom op 25 januari 2010 is vastgesteld en door de gemeente Molenwaard en is herzien in 2015 en 2018. Het plangebied betreft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', waarin het bewonen van de boerderij t.b.v. twee burgerwoningen niet is toegestaan.

Daarom is het onderhavige plan in een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke beantwoording (d.d. 21 april 2021) heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan. Om het onderhavige plan mogelijk te maken wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Heulenslag 68 Bleskensgraaf en kadastraal bekend als BKG00 – D – 231 (voor de wetering) en BKG – D – 440 (achter de wetering). Ten zuiden is de rivier De Alblas gelegen waaraan het cultuurhistorische lint is gelegen, ten noorden het open polderlandschap.



Afbeelding 1: Uitsnede luchtfoto plangebied (indicatief)

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan een ruimtelijke ontwikkeling 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 plan is een passende en wenselijke ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden, omdat er met het plan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit teweeg wordt gebracht. Er wordt ca. 595 m² aan voormalige agrarische opstallen, silo's, kuil- en mestplaten gesaneerd. Hiermee wordt er meer openheid en doorzicht gecreëerd in het cultuurhistorische lint ter plaatse. Per saldo neemt de bebouwing en de verharding fors af waarmee het perceel aanzienlijk wordt verzacht. Achter de wetering wordt bebouwing uitgesloten. Verdere leegstand, verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee voorkomen.

Een voormalige agrarische bedrijfslocatie uit het cultuurhistorische lint zal in gebruik worden genomen ten behoeve van twee burgerwoningen in de boerderij. Conform het beleid van de gemeente wordt hiermee de agrarische functie uit het cultuurhistorische lint weggenomen. Het woon- en leefklimaat ter plaatse zal hiermee worden verbeterd. Tevens wordt er een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het karakteristieke perceel en de woonboerderij daarop. De woonboerderij wordt gesplitst en gelijktijdig gerenoveerd. Hiermee kunnen de relatief hoge onderhoudskosten worden verdeeld over twee huishoudens en kan de karakteristieke boerderij naar de toekomst toe worden gebord. Met dit alles wordt leegstand van de agrarische bedrijfslocatie in het cultuurhistorisch lint en verpaupering van de woonboerderij voorkomen. En wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en een toekomstbestendige situatie gecreëerd.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

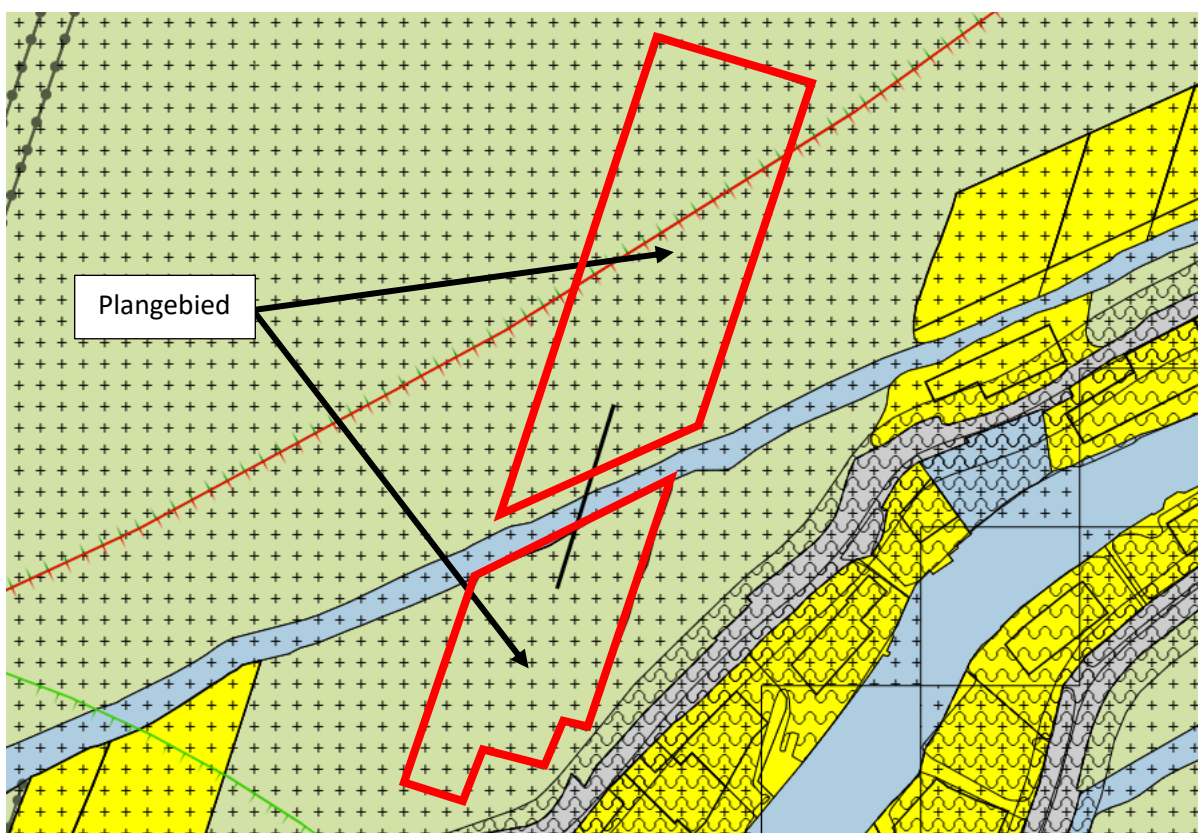
- Agrarisch met waarden;

De dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

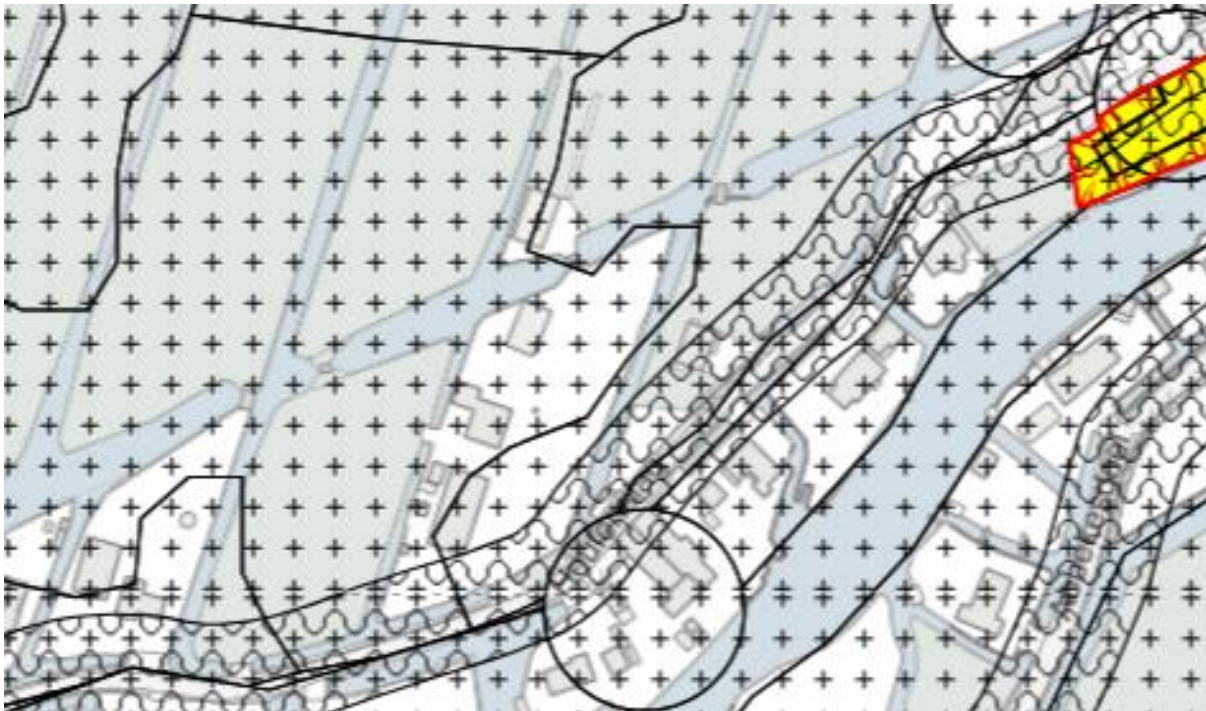
- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding: aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplankaart (2010)

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3^e herziening van het buitengebied Graafstroom vastgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen in het buitengebied, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7 & 8'.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplankaar (3^e herziening)

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en het toekennen van de 'Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone - dijk'.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplankaart (parapluherziening)

1.3 Maatschappelijk resultaat

Middels een uitgebreide procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo wordt een omgevingsvergunning verleend voor het splitsen van de boerderij in twee wooneenheden en het realiseren van het bijbehorende erf door het saneren van bedrijfsopstallen en verhardingen.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 6 juni t/m 15 juli 2022, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven worden. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt, er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

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

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is de omgevingsvergunning onherroepelijk en kan het plan worden gerealiseerd.

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten (onderzoeken);

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis Bleskensgraaf

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

2.1.2 Huidige status/gebruik

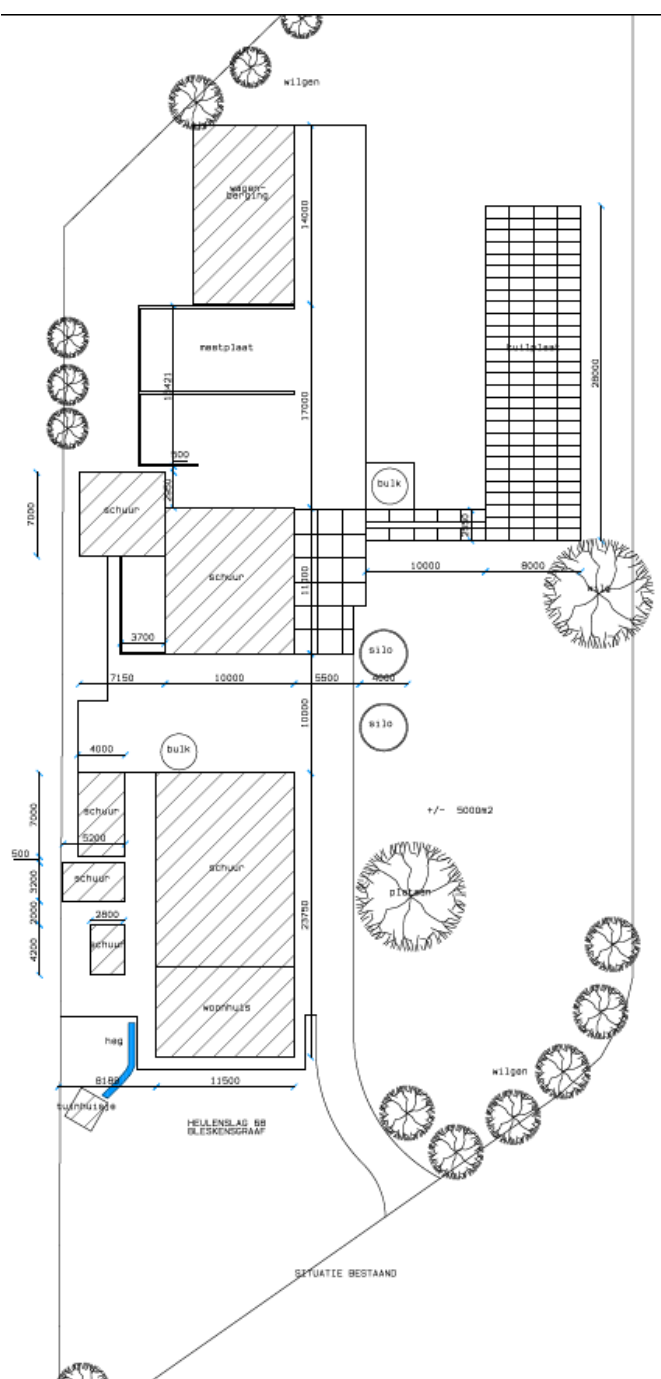
De Heulenslag 68 Bleskensgraaf betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met daarop een karakteristieke boerderij en enkele agrarische bedrijfsopstallen. In de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing is een situatietekening van de bestaande situatie bijgevoegd, op afbeelding 7 is een uitsnede hiervan weergegeven. Er vinden geen volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats, enkel nog hobbymatige agrarische activiteiten.



Afbeelding 5: Vooraanzicht Heulenslag 68 Bleskensgraaf



Afbeelding 6: Zijaanzicht Heulenslag 68 Bleskensgraaf

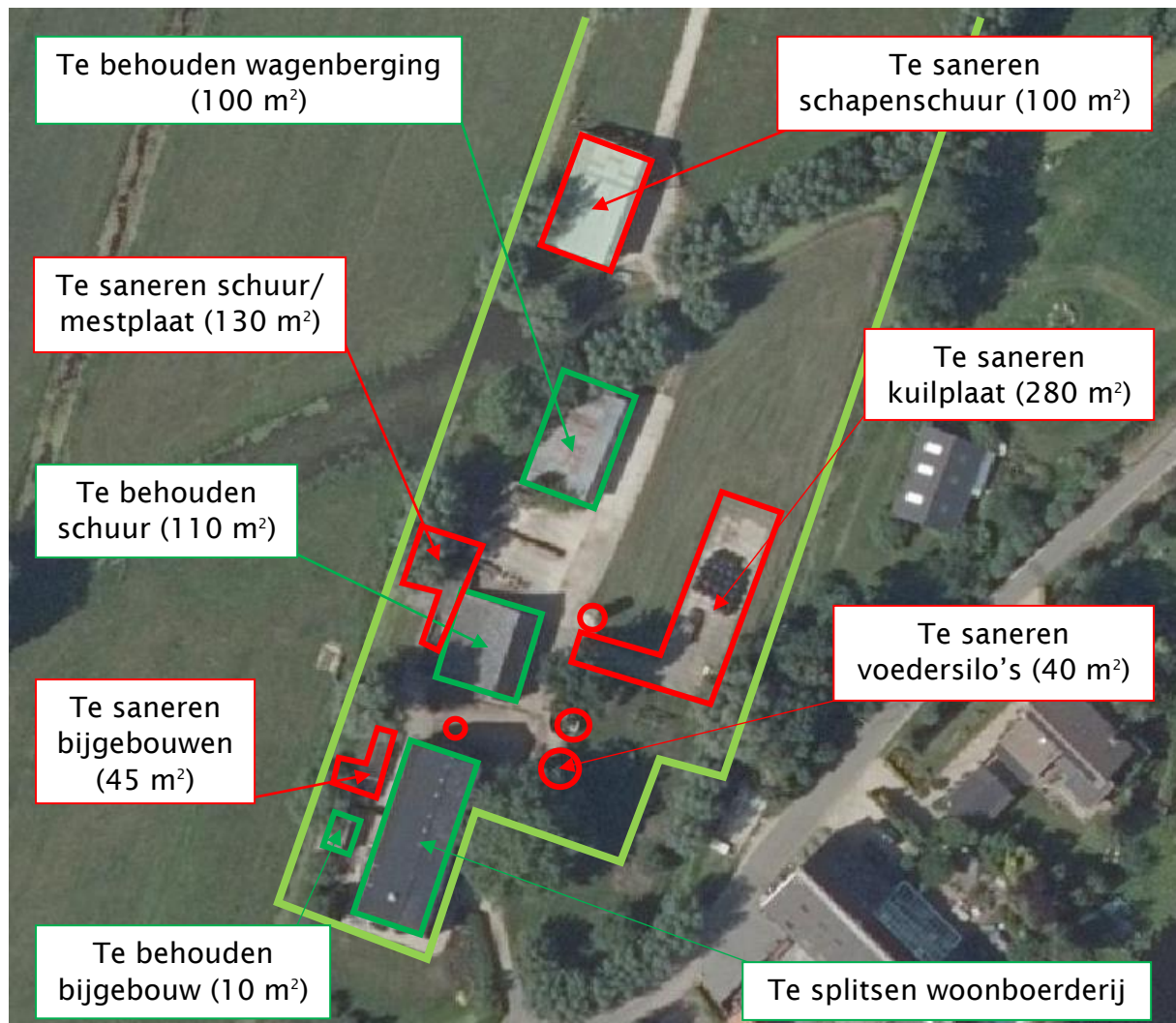


Afbeelding 7: Bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

De Heulenslag 68 te Bleskensgraaf betreft een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie. Er vinden echter enkel nog hobbymatige agrarische activiteiten plaats. De initiatiefnemers hebben het voornemen een toekomstbestendige situatie te creëren middels de bedrijfsbeëindiging ter plaatse.



Afbeelding 8: Indicatie plan

Het plan is het perceel in gebruik te nemen als woonperceel met hobbymatig agrarisch gebruik (woonbestemming) en bijbehorende (vergunningsvrije) bouwmogelijkheden. De woonboerderij te splitsen ten behoeve van twee burgerwoningen en enkele agrarische opstallen en verharding te saneren, conform bovenstaande afbeelding. De situatietekening van de nieuwe situatie is toegevoegd in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing. De te behouden schuren zullen in gebruik worden genomen als privébijgebouwen bij de woningen in de woonboerderij. Waarbij de achterste wagenberging tijdelijk in gebruik wordt genomen t.b.v. hobbymatig vee.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De Heulenslag 68 Bleskensgraaf wordt in de bestaande situatie ontsloten middels een enkele in-/uitrit op de Heulenslag (zie afbeelding 5). In de nieuwe situatie blijft deze ontsluiting ongewijzigd.

Parkeren

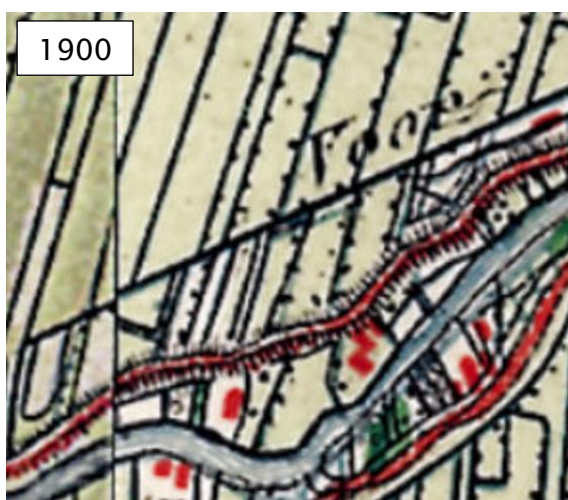
Voor de vaststelling van de parkeernormering is gebruik gemaakt van het parkeerbeleid van gemeente Molenlanden. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Voor de parkeerbehoefte van de woningen in de boerderij is uitgegaan van de categorie 'koop twee-onder-een-kap', waarvoor een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning geldt. Daarmee is er in de nieuwe situatie dus een behoefte aan 4,4 parkeerplaatsen. Op het eigen erf is er rondom de woonboerderij meer dan voldoende ruimte om minimaal 5 auto's te parkeren. Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan de gestelde parkeernorm.

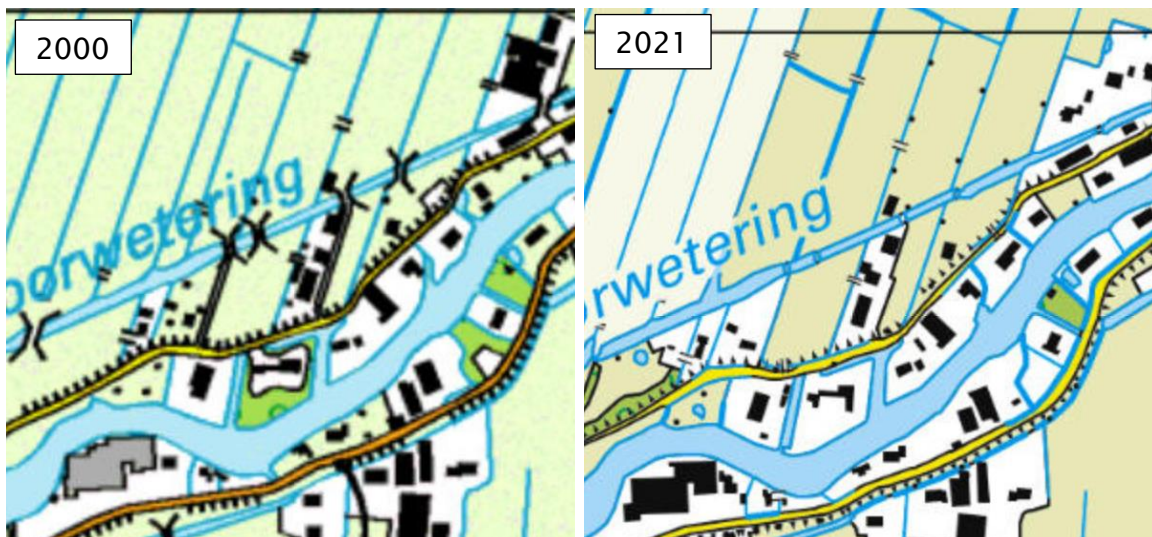
2.2.3 Molenwaards Kookboek

Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en creëert een toekomstbestendige situatie ter plaatse. Om te voorzien in een optimale toekomstige situatie zijn de stappen van het Molenwaards doorlopen en hieronder uiteengezet.

Geschiedenis

In 1900 is de er ter plaatse van het plangebied nog geen bebouwing aanwezig. Wel is het cultuurhistorische lint langs beide zijde van het water al zichtbaar. De bebouwing is tot dan toe voornamelijk tussen de weg en het water gelegen. In 1950 is de woonboerderij met bijbehorende schuur zichtbaar op de kaart. De bebouwing aan het lint is nog steeds sporadisch en de bebouwingsdichtheid blijft laag. In 2000 veranderd dit beeld en intensificeert de bebouwing en de landbouw ter plaatse. Agrarische bedrijvigheid is uitgebreid en dit gaat gepaard met meer bebouwing in het lint, ook op het plangebied. De veelal smalle kavels zijn samengevoegd en groter geworden. Twintig jaar later in 2020 lijkt er niet veel te zijn veranderd.





Afbeelding 9: Geschiedenis in beeld

Kenmerken omgeving / erf

Bleskensgraaf is een dorp binnen de gemeente Molenlanden. Het plangebied is gelegen ten westen van de dorpskern in het cultuurhistorisch lint langs de Heulenslag, ten noorden van de weg. Waar ten zuiden de rivier De Alblas is gelegen. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door het open, landelijke polderlandschap met kenmerkend sloten- en verkavelingspatroon. De locatie heeft hiermee een dorpskarakter. Langs het plangebied zijn landschappelijke doorzichten op het polderlandschap aanwezig. In het cultuurhistorisch lint is een afwisseling van (agrarische) bedrijven, cultuurhistorische (woon)boerderijen en kleinere nieuwbouw woningen aanwezig.

Het erf zelf betreft een karakteristiek boerenerf met de cultuurhistorische woonboerderij voor op het erf en de agrarische bedrijfsbebouwing en opstallen daarachter. Het erf heeft een relatief ruime en open opzet. De bebouwing staat evenals de verkaveling ter plaatse haaks op de weg. Het erf heeft tevens een groene opzet met veel streekeigen beplantingssoorten.

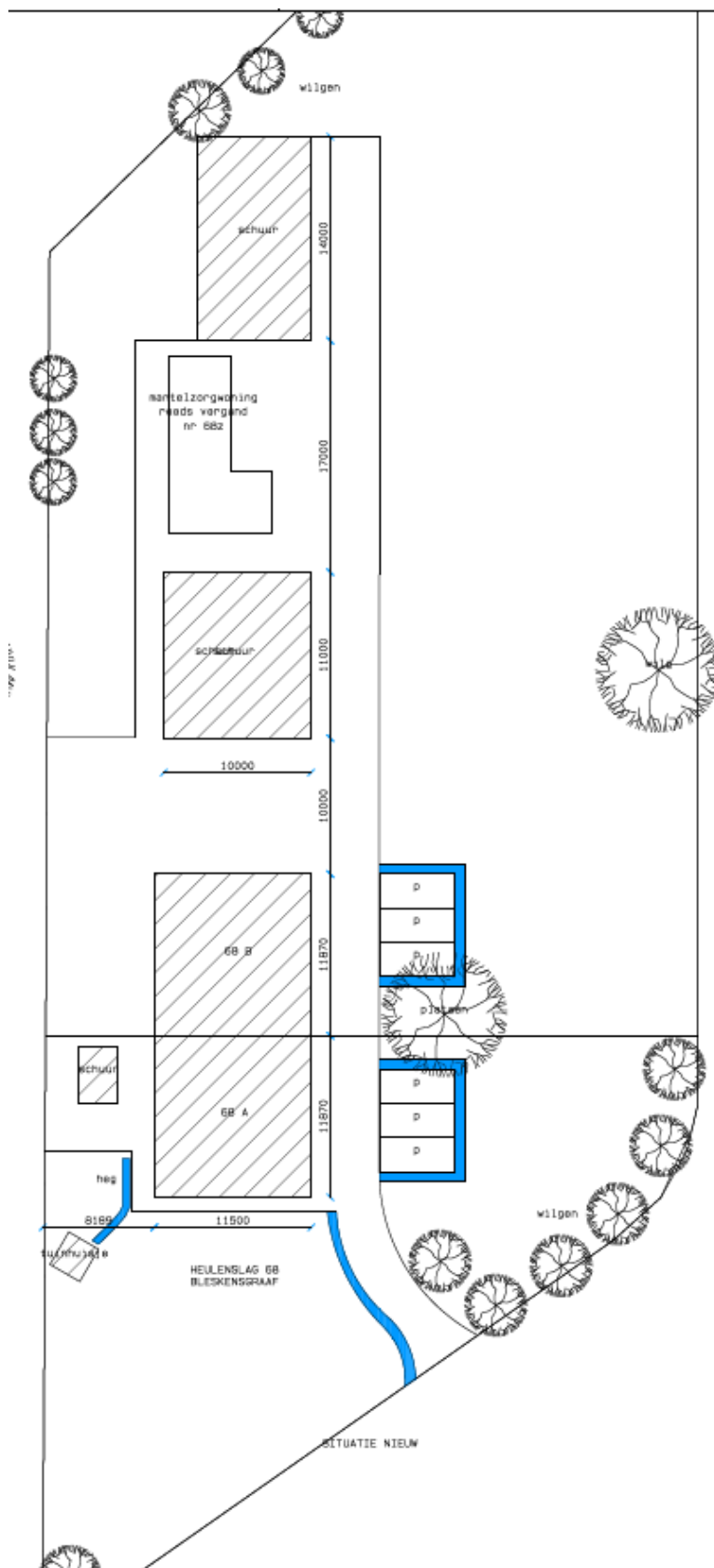
Ontwerputgangspunten

- Behouden cultuurhistorische woonboerderij;
- Behouden karakteristieke erf en tuin;
- Behouden groene en open karakter;
- Behouden doorzichten naar achtergelegen landschap;
- Sluit aan op dorpse karakter;
- Sluit aan op de huidige verkaveling, sloten- en slagenpatroon;
- Sluit aan op de schaal/maat en de karakteristieken in het lint;
- Pas het parkeren op eigen erf in;
- Maak gebruik van de bestaande ontsluiting, voorkom nieuwe ontsluitingen;

Nieuwe situatie

Het plangebied blijft eigenlijk in de nieuwe situatie grotendeels ongewijzigd. De woonboerderij blijft behouden, wordt gesplitst en opgewaardeerd. De overtollige agrarische bedrijfsbebouwing, opstallen en verharding wordt gesaneerd. Hiermee ontstaat meer openheid en doorzicht over het erf. Enkele bijgebouwen blijven

behouden ten behoeve van de burgerwoningen als privébijgebouwen. De inrichting van het erf blijft ook ongewijzigd. Hiermee sluit het plan aan op de richtlijnen en ontwerputgangspunten van het Molenwaards Kookboek.



Afbeelding 10: Indicatie nieuwe situatie

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een

bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie 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: *‘Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).’*

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige plan voorziet per saldo in de toevoeging van één extra wooneenheid middels de splitsing van de bestaande boerderij. Vanuit jurisprudentie is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Conform het provinciaal beleid van Zuid-Holland vinden nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft echter te worden opgevangen binnen BSD.

Conform het provinciaal beleid kunnen kleinschalige stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten (in de bebouwde ruimte). Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Daarbij zet de provincie Zuid-Holland in op het beter benutten van de bebouwde ruimte. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Het onderhavige plan is gelegen binnen het cultuurhistorische lint en daarmee binnen de bebouwde ruimtelijke structuur. Er wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het boerenerv en de boerderij (splitsing) ter plaatse zonder de toevoeging van extra bebouwing. Sterker nog het plan voorziet in een afname in bebouwing, ook in sloop van een opstal over de wetering. Hiermee sluit het plan aan op het provinciale beleid om de bebouwde ruimte beter te benutten.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

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

Het onderhavige plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt meer dan 595 m² aan voormalige agrarische opstallen, silo's, kuil- en mestplaten gesaneerd. Hiermee wordt er meer openheid en doorzicht gecreëerd in het cultuurhistorische lint ter plaatse. Per saldo neemt de bebouwing en de verharding fors af waarmee het perceel aanzienlijk wordt verzacht. Achter de wetering wordt bebouwing uitgesloten.

Kwaliteitskaart

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

Laag van natuur- en cultuurlandschappen

Veenweidelandschap

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

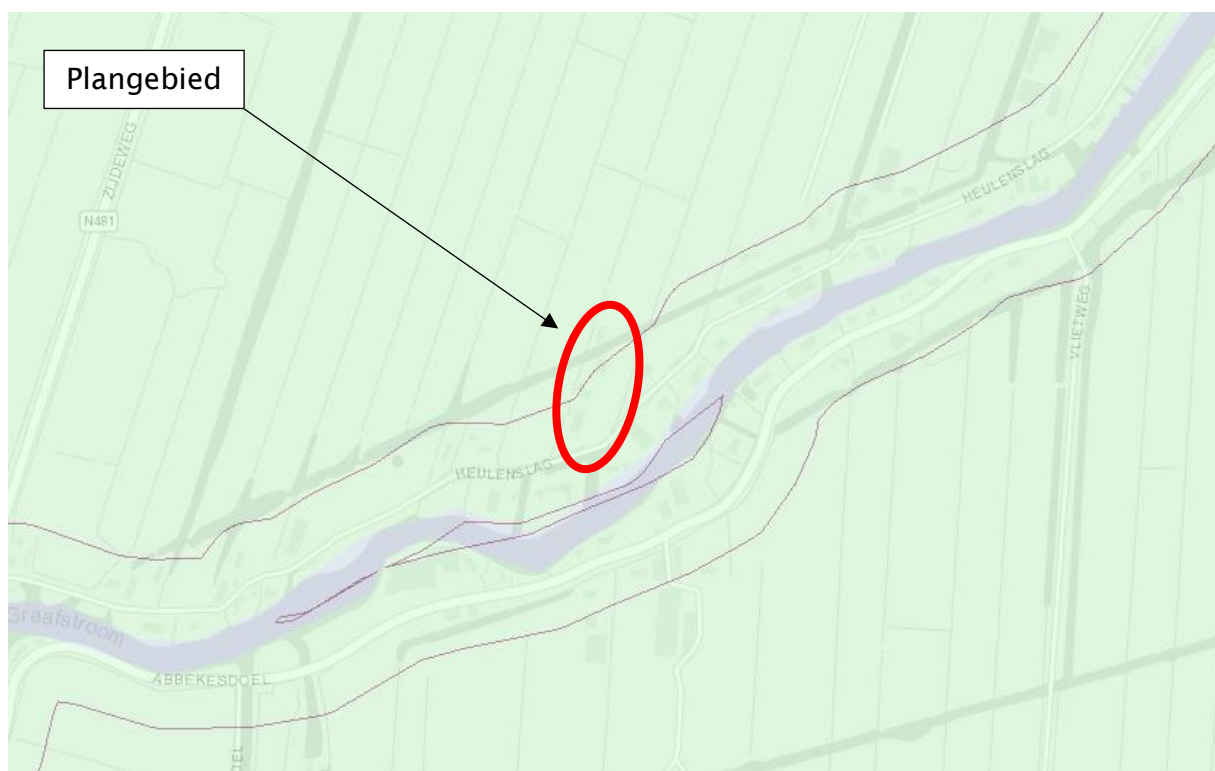
- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;

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

Linten

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

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



Abbeelding 11: Uitsnede kwaliteitskaart: laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van Zuid-Holland en sluit aan bij de richtpunten van het veenweidelandschap en linten.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de

vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

Het onderhavige plan voorziet per saldo in de toevoeging van één extra wooneenheid middels de splitsing van de bestaande boerderij. Vanuit jurisprudentie is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (zie paragraaf 3.1.3).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het onderhavige plan voorziet in het omzetten van een voormalig agrarische bedrijfslocatie naar een boerenerf met twee wooneenheden in de boerderij. Er wordt meer dan 595 m² aan voormalige agrarische opstallen, silo's, kuil- en mestplaten gesaneerd. Verdere leegstand, verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee voorkomen. Per saldo neemt de bebouwing en de verharding fors af waarmee het perceel aanzienlijk wordt verzacht. Het plan draagt hiermee bij aan een vitale regio, middels het duurzaam vernieuwen van de locatie. Er wordt meer openheid gecreëerd welke bijdraagt aan het rustige en authentieke karakter van de regio.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied een dynamische stedelijke zone. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld.

Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

De huidige afspraak is een netto toevoeging van maximaal 3.364 woningen netto in totaal voor de regio voor de periode 2015-2025. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 0,7% huishoudensgroei per jaar.

Bleskensgraaf is aangeduid als een voorzieningendorp. Bleskensgraaf heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Voor het voorzieningendorp

Bleskensgraaf geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Bleskensgraaf niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is. In het plan is sprake van toevoeging van één woning binnen de bestaande boerderij. De woning wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouw-monitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

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

Middels het onderhavige plan wordt ingespeeld op de concrete woningbehoefte van de initiatiefnemers, de familie die de boerderij al jaren bezit en dus een sterke binding hebben met de locatie binnen het dorp en de gemeente. Doorstroming op de woningmarkt wordt hierdoor gestimuleerd. Het plan zorgt voor een kwalitatieve toevoeging van de woningvoorraad binnen de gemeente door gebruik te maken van de bestaande boerderij en deze te splitsen. Bijkomend wordt een agrarische bedrijfslocatie uit het cultuurhistorische lint verwijderd.

3.4.2 Woonvisie 2020-2024

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

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

Daarbij is specifiek voor Bleskensgraaf het volgende opgenomen: *‘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.'

Middels het onderhavige plan wordt een ruime boerderij gesplitst in twee kleinere woningen. Hiermee worden de woningen betaalbaarder en wordt voorzien in de concrete behoefte van de initiatiefnemers. De woningen komen niet vrij op de markt, maar voorzien wel in een kwalitatieve toevoeging in de woningvoorraad welke doorstroming op de woningmarkt stimuleert.

3.4.3. Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

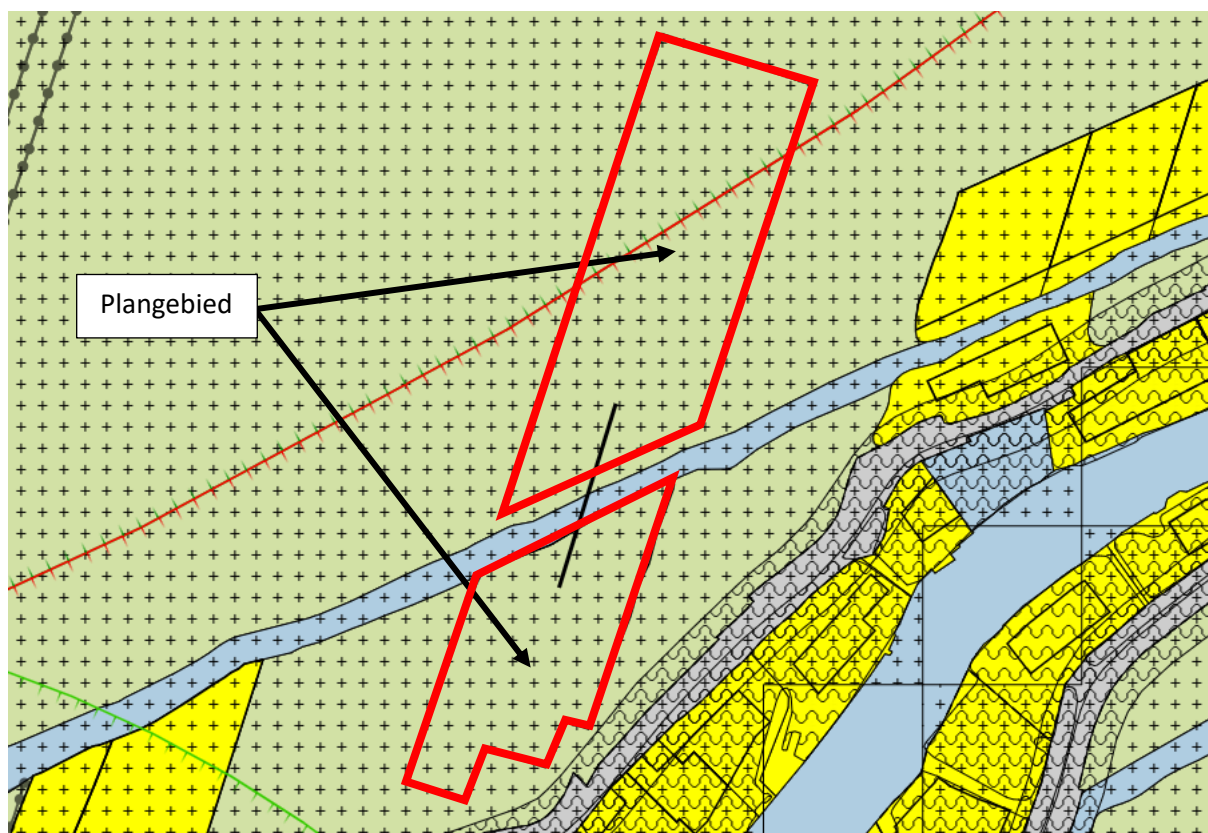
- Agrarisch met waarden;

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

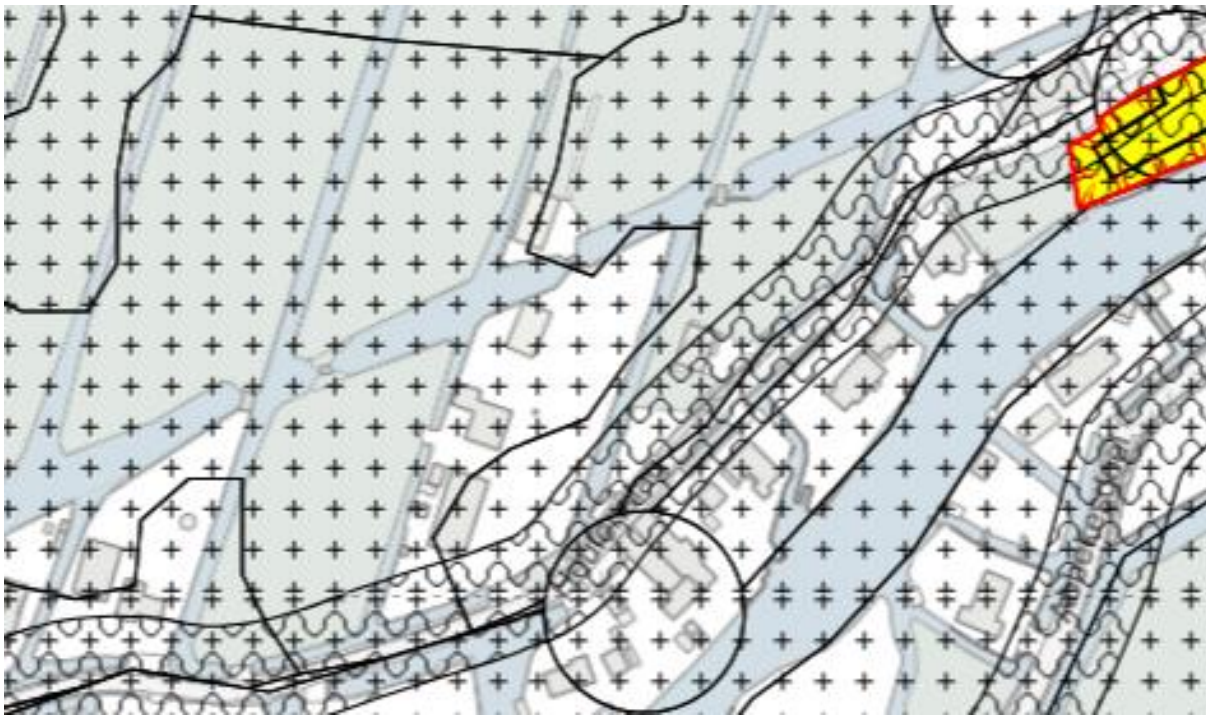
- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding: aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 12: Uitsnede bestemmingsplankaart (2010)

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3^e herziening van het buitengebied Graafstroom vastgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen in het buitengebied, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7 & 8'.



Afbeelding 13: Uitsnede bestemmingsplankaar (3^e herziening)



Afbeelding 14: Uitsnede bestemmingsplankaart (parapluherziening)

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en het toekennen van de 'Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk'.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het niet toegestaan twee burgerwoningen te realiseren. Wijziging, dan wel afwijking, van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Hetgeen middels onderhavige plan wordt gedaan.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het plan voorziet in het toekomstbestendig maken van de situatie ter plaatse;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Wijziging, dan wel afwijking, van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plan betreft de splitsing van de bestaande boerderij. Het plan betreft hiermee geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het ruimtebeslag, de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is zeer beperkt. De omvang van het bebouwde gebied neemt af. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Wel geldt de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd, onderstaand in het kort de kenmerken van het plan.

Conclusie

Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet verplicht en kan derhalve achterwege gelaten worden.

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

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: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

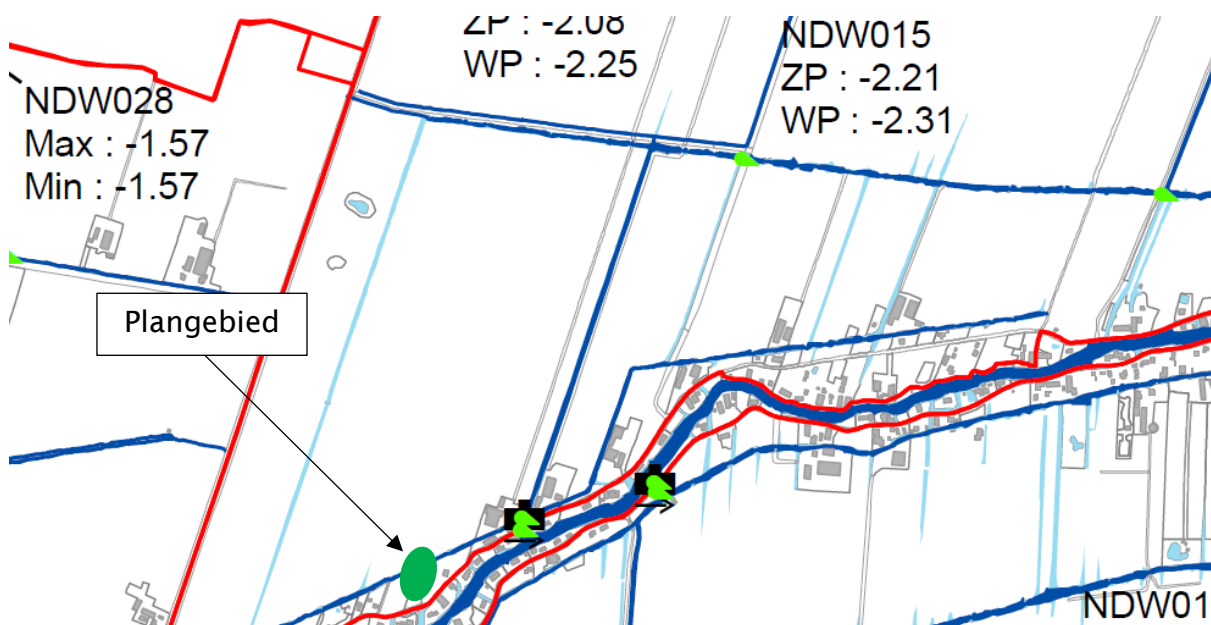
Verordening ‘de Keur’

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 verordening de Keur

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

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiernummer 20210628-9-26949). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.



Afbeelding 15: Peilgebiedenkaart

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW015. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2.21 meter NAP en een winterpeil van -2.31 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen

Rondom het plangebied zijn een aantal watergangen gelegen. De wetering betreft een A-watergang (112051). Verder zijn een aantal C-watergangen op de

perceelsgrenzen gelegen (068859; 068876; 068904; 069223; 069143). Achter de wetering wordt de schuur welke in de beschermingszone van de wetering is gelegen gesaneerd. De overige bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van de watergangen of vinden inpandig plaats. Voor de sloop van de schuur in de beschermingszone dient een melding te worden gemaakt.



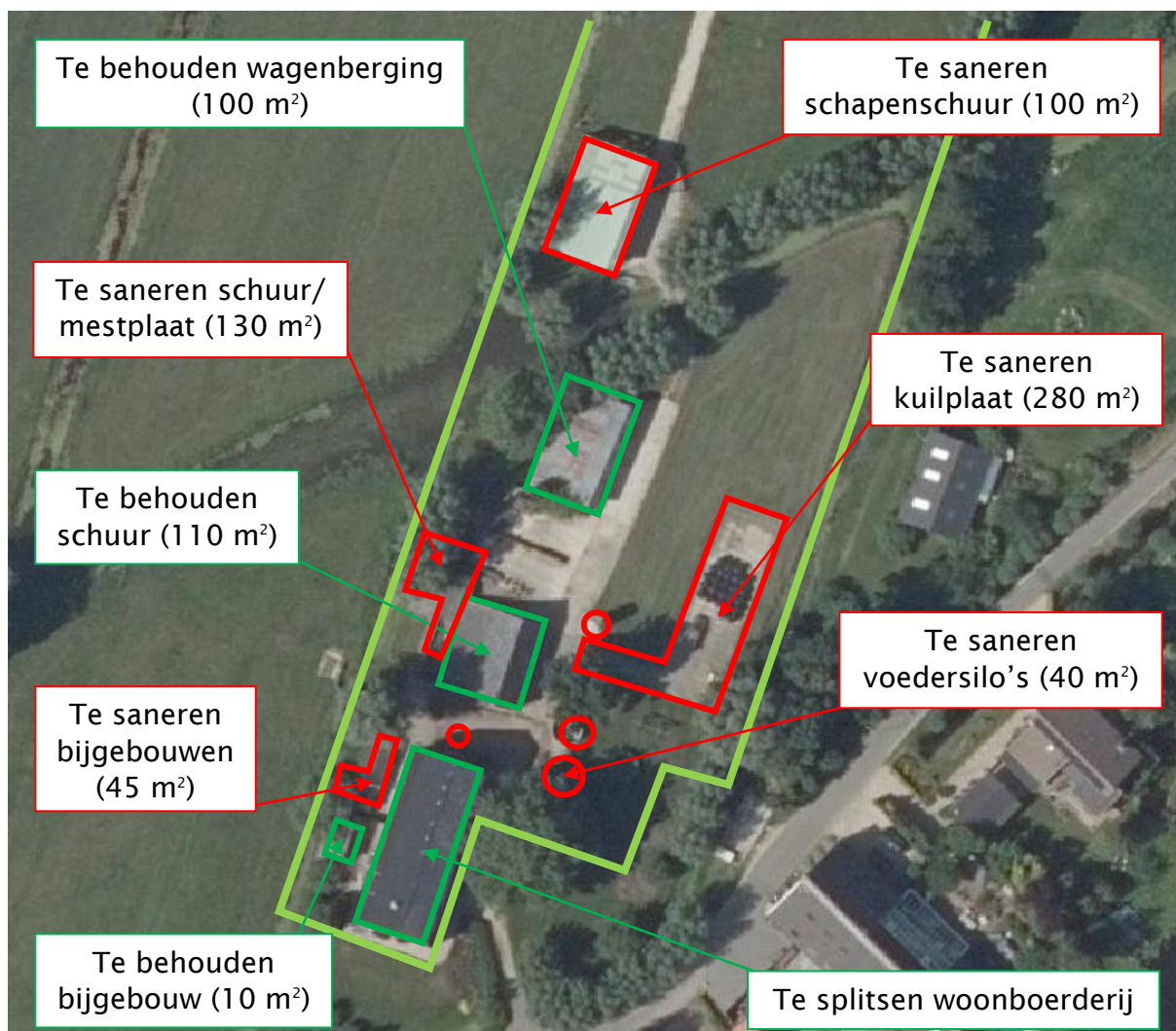
Afbeelding 16: Uitsnede legger wateren

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dient zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m².

Verhardingsbalans

Het plan resulteert in een afname in verharding, zie onderstaande afbeelding. Met de te saneren mest- en kuilplaten, voedersilo's en schuren neemt de verharding met 595 m² af. Hiermee is het niet noodzakelijk water te compenseren.



Afbeelding 17: Te verwijderen verharding/bebouwing

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van daken en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen

per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk door het waterschap Rivierenland mogelijk blijven.

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

Waterkering

Het plangebied is gelegen aan de Heulenslag welke een regionale waterkering betreft. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. Werkzaamheden in de ondergrond dienen buiten het Profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de waterkering plaats te vinden. Er vinden geen werkzaamheden plaats aan of binnen de beschermingszone de waterkering. Derhalve is het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk.



Afbeelding 18: Uitsnede legger waterkeringen

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten middels een enkele in-/uitrit op de Heulenslag. In de nieuwe situatie blijft deze ontsluiting ongewijzigd.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.

4.3 Geluid

Beleidskader

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

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

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

Cumulatie geluidsbronnen

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

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft het toevoegen van een geluidsgevoelig object (een woning) in het kader van de Wgh. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Heulenslag en de Abbekesdoel. Daarnaast is het plangebied gelegen in een stiltegebied. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *‘De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Heulenslag en Abbekesdoel ten hoogste respectievelijk 43 en 33 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelastingen zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 44 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*

- *De woning beschikt alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan. (...)*

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

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Onderzoek

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

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

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

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

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

Conclusie

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

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

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

In de omgeving van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', gezien er sprake is van een bebouwingslint in het de kern met in de nabijheid enkele bedrijven. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de wijzigingen van een agrarisch bedrijf naar een tweetal burgerwoningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom gekeken naar de eventuele beperkingen van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven als gevolg van het onderhavige plan en of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het plangebied is algeheel omringd door burgerwoningen aan de Heulenslag. Aan de Abbekesdoel aan de andere kant van het water zijn agrarische bedrijven (nr. 80b & 82) en een reclamebebordingsbedrijf (nr. 88) gelegen op een respectievelijke afstand van ca. 140m en ca. 160m. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstanden t.b.v. deze bedrijvigheid voldaan.

Tevens wordt opgemerkt dat met onderhavige vergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Door de toevoeging van de extra woning in de boerderij is het planologisch gezien niet meer mogelijk een volwaardig agrarisch bedrijf te vestigen op de locatie (ook al blijft de bestemming agrarisch met waarden ongewijzigd). Ook zal er geen milieuvergunning meer worden afgegeven ten behoeve van een agrarisch bedrijf omdat er met het onderhavige plan sprake is van twee burgerwoningen. Er is daarmee dus sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan omliggende bedrijven en functies niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperkt en dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

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

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

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.

Spoorwegen

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

Vaarwegen

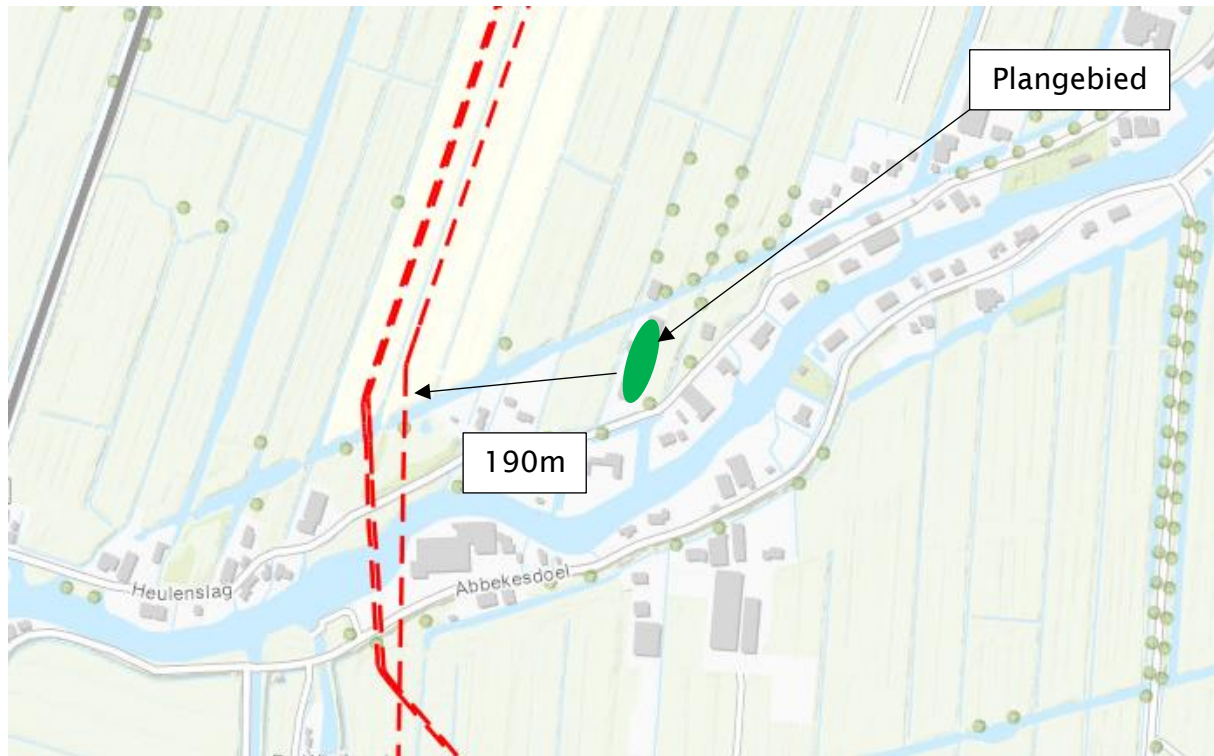
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Ten westen van het plangebied zijn een drietal gasbuisleidingen gelegen op minimaal 195 meter, A-518-06, A-553 en A-803. Het plangebied ligt daarmee buiten de aan te houden belemmeringenstrook (tot 5 meter aan weerszijden van de leiding)

waarbinnen geen activiteiten mogen plaatsvinden die de buisleiding kunnen beschadigen.

Tevens heeft de leiding geen PR 10-6/jaar contour, waardoor wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Wat betreft de leiding is het zeer aannemelijk dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied met weinig populatie lager is en blijft dan een factor 1000 lager dan de oriëntatiewaarde.



Afbeelding 19: Uitsnede externe veiligheidskaart

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

‘Soortenbescherming

De planlocatie heeft mogelijk een essentiële betekenis voor beschermde soorten echter treden er ten gevolge van de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten op. 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 en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. 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-Calculatie, Voortoets en/of ‘nee, tenzij’-toets is niet noodzakelijk. (...)

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie

De sanering van een kapschuur en het inpandig verbouwen van een woning aan de Heulenslag 68 te Bleskensgraaf is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.9 Stikstofdepositie

Beleidskader

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

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

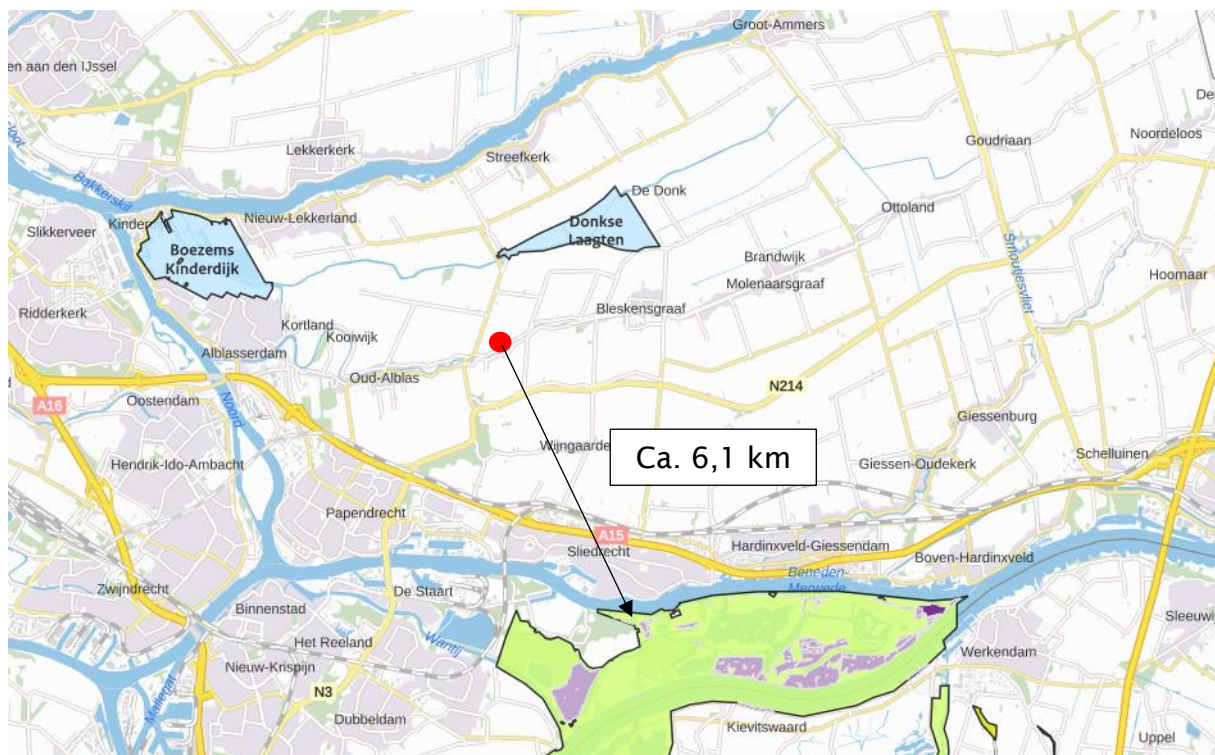
De Raad van State heeft op 29 mei 2019 beoordeeld dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Op basis van het PAS werd namelijk vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten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

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

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een boerderij in twee wooneenheden en verder de sanering van verouderde agrarische opstallen. Het plangebied is op ca. 6,1 km gelegen van stikstofgevoelige habitat in Natura2000-gebied. Gelet op deze twee aspecten kan naar het stroomschema van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (beoordeling WABO-aanvragen bouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie (versie 5.1, 27 januari 2021)) worden uitgesloten dat het plan negatief effect heeft op stikstofgevoelig Natura2000-gebied.



Afbeelding 20: Plangebied t.o.v. stikstofgevoelig (paars) Natura2000-gebied

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.10 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik is door Adcim een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'Ter plaatse van het gras bestaat de bovengrond overwegend uit (sterk zandige) klei kleilaag aanwezig op een onderliggende veenlaag variërend in diepte van ca. 30-100cm-mv. Ter plaatse van verhardingen komen funderingslagen met puin en zand voor.*
- *In verschillende boringen rondom met name de bebouwing en verharding is een zwakke bijmenging met puin waargenomen. In verband met de aangetroffen bijmenging is een asbestbodemonderzoek uitgevoerd.*
- *Tijdens de uitvoering van het onderzoek zijn geen zintuigelijke waarnemingen gedaan aan de uitkomende grond die een aanwijzing zouden kunnen vormen voor bodemverontreiniging, anders dan de genoemde bijmenging.*
- *Zowel de boven- als ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Bij indicatieve toetsing aan besluit bodemkwaliteit voldoet de grond van klasse altijd toepasbaar tot klasse industrie.*
- *De zwakke bijmenging in de bovengrond en de toplaag in de drupzone van het dak met asbestverdacht plaatmateriaal bevat zowel visueel als analytisch geen asbest.*
- *Het grondwater is gelegen op ca. 1.0-1.20 m-mv en is licht verontreinigd met barium.*

De hypothese 'verdacht' is bevestigd gezien de aangetroffen lichte verontreinigingen in grond en grondwater. De verhogingen zijn van die mate dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding vormen voor nader onderzoek. Voor de voorgenomen werkzaamheden vormt de bodemkwaliteit geen beperking.'

Conclusie

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

4.11 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

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

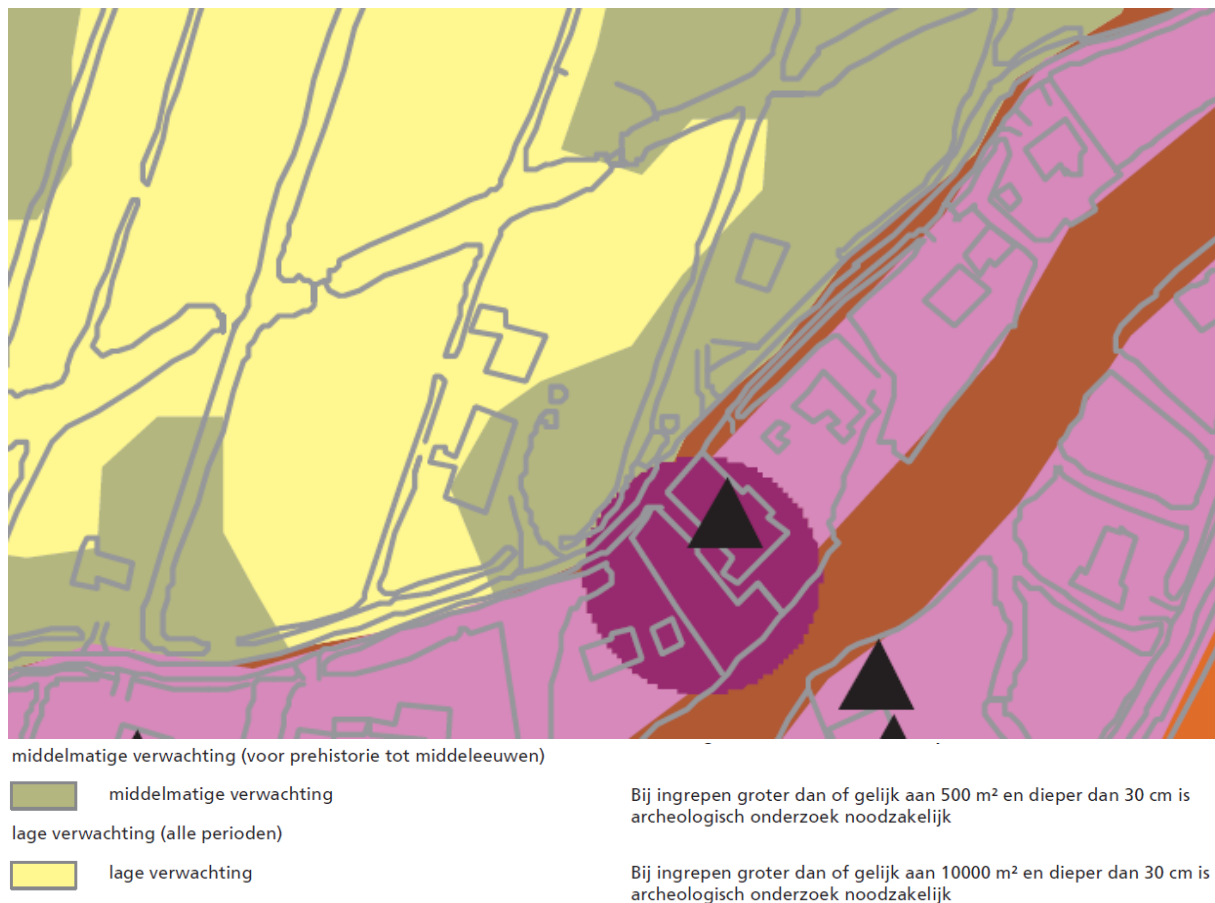
Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt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

Onderzoek

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

- Middelmatige verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Lage verwachting (alle perioden). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gezien het onderhavige plan bovengenoemde grenswaarden niet overschrijdt en enkel bestaande bebouwing wordt gesloopt waar de bodem reeds is geroerd, is verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Afbeelding 21: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Conclusie

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

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan speelt hier bewust op in door op een duurzame wijze om te gaan met bestaand vastgoed. Een agrarische bedrijfslocatie wordt verwijderd en een bestaande boerderij wordt gebruikt ten behoeve van een nieuwe woning. De woningen worden conform de huidige bouw-, isolatie en duurzaamheidseisen gerealiseerd. Er wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de karakteristieke boerderij en het erf in het cultuurhistorische lint voor volgende generaties, hierdoor kan de boerderij worden behouden en leegstand worden voorkomen.