



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting wijzigingsplan

‘Hoogblokland, Onderweg 5’



Toelichting wijzigingsplan

‘Hoogblokland, Onderweg 5’

Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.WPonderweg5HBL-VG01

Status:

Vastgesteld

Datum:

17-11-2022



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Belang	3
1.4 Kader	3
1.5 Maatschappelijk resultaat	4
1.6 Maatschappelijk draagvlak	4
1.7 Economische uitvoerbaarheid	5
1.8 Communicatie	5
1.9 Realisatie	5
1.10 Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	8
2.3 Verkeer en parkeren	12
2.4 Beeldkwaliteit / Landschappelijke inpassing	12
3. Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal Beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.5 Conclusie	23
4. Milieuaspecten	24
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	24
4.2 Geluid	25
4.3 Bedrijven en milieuhinder	26
4.4 Bodem	28
4.5 Archeologie	30
4.6 Watertoets	32
4.7 Ecologie	36
4.8 Luchtkwaliteit	39
4.9 Externe veiligheid	41
4.10 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	44
5. Juridische planopzet	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Systematiek van de regels	45

5.3 Bestemmingen	45
5.4 Aanduidingen.....	45

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21536	11-01-2022
2	Verkenkend en nader bodem-onderzoek (incl. asbest)	Adcim B.V.	20220070-D-VO-1	21-07-2022
3	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	2022-0201	04-03-2022
4	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 5784	22-06-2022

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Onderweg 5 te Hoogblokland betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel zijn een aantal voormalige agrarische schuren, een mestplaat en een voormalige agrarische bedrijfswoning gelegen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. De bedrijfswoning wordt thans bewoond als burgerwoning.

Het plan is om het agrarisch bouwvlak weg te nemen, de voormalige agrarische opstallen te slopen, de functie van de huidige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en de realisatie van een kleine en een grote schuur voor het hobbymatig houden van dieren, opslag van voer en hooi en het stallen van landbouwmachines ten behoeve van het onderhoud van het achterliggende grasland.

Het plan is strijdig met het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld op 11 maart 2015). Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Op deze gronden is de realisatie van de nieuwe schuur niet toegestaan. Tevens is het formeel niet toegestaan de huidige agrarische bedrijfswoning te bewonen wanneer het agrarisch bedrijf is beëindigd.

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.1) opgenomen om, indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf, de bestemming te wijzigen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 januari 2022 besloten medewerking te verlenen middels het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.1) in het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. Voor het plan wordt een wijzigingsprocedure doorlopen als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Onderweg te Hoogblokland. Het plangebied grenst aan de zuidwestzijde aan het agrarisch grasland/het open slagenlandschap. Aan de oostzijde wordt het plangebied door een perceelsgrens met de belendende percelen Onderweg 4 en 6.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Belang

De gemeente Molenlanden kan toestemming geven 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 plan voorziet per saldo in een afname aan bebouwing in het buitengebied. Middels dit plan worden de voormalige agrarische schuren, welke sterk verouderd zijn en in slechte bouwkundige staat verkeren, vervangen door een nieuwe schuur. De nieuwe schuur wordt gebouwd met gebruik van duurzame bouwmaterialen en zal een in het landschap passende wijze worden vormgegeven (sobere/landelijke uitstraling). De huidige schuren staan verspreid over het perceel, waardoor het perceel een verrommelde uitstraling heeft. Middels dit plan zal de verrommeling in het landschap worden weggenomen waarmee sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen zal de nieuwe schuur en de rest van het perceel op een passende wijze worden ingepast.

1.4 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld op 11 maart 2015). Het plangebied heeft de bestemming:

- Agrarisch;

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie – 5;

Met de aanduiding:

- Bouwvlak.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden'

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect 'parkeren' in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel "Nota Parkeernormen Molenlanden 2020" zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel "Nota Parkeernormen Molenlanden 2020".

In paragraaf 2.3 'Verkeer en parkeren' is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in woningen.

1.5 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het wijzigingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het wijzigingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om op het perceel Onderweg 5 te Hoogblokland een nieuwe schuur te realiseren en de huidige bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning.

1.6 Maatschappelijk draagvlak

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

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een planontwikkeling te informeren. Gezien de kleinschaligheid van het plan hebben de initiatiefnemer van dit plan gekozen om de omwonenden persoonlijk mondeling te informeren over de plannen.

In het weekend van 18-19 feb. 2022 zijn de initiatiefnemers bij de (directe) burens langs geweest met het landschappelijk inpassingsplan. De omwonenden hebben aangegeven erg positief te zijn. De burens zijn blij dat de rommelige situatie verdwijnt. Het perceel zal qua uitstraling als gevolg van dit plan erg opknappen.

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 wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan de overlegpartners. De overlegreactie van het waterschap Rivierenland is verwerkt in hoofdstuk 4.6 Watertoets.

Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 5 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.7 Economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

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

1.8 Communicatie

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

1.9 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het wijzigingsplan na de ter inzage (beroeps)termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor de realisatie van de nieuwe schuur kan dan worden aangevraagd.

1.10 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planopzet;

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Het dorp Hoogblokland is gevormd ter plaatse van een hoge, langgerekte donk. De bebouwing werd opgericht aan weerszijden van de huidige Dorpsweg. Het oorspronkelijke dorp betrof een dorpskerk met een pleintje. Deze dorpskerk werd opgericht ten zuidoosten van de aansluiting van de Hoogbloklandseweg op de Dorpsweg. De Hoogbloklandseweg vormde de scheiding met Arkel.

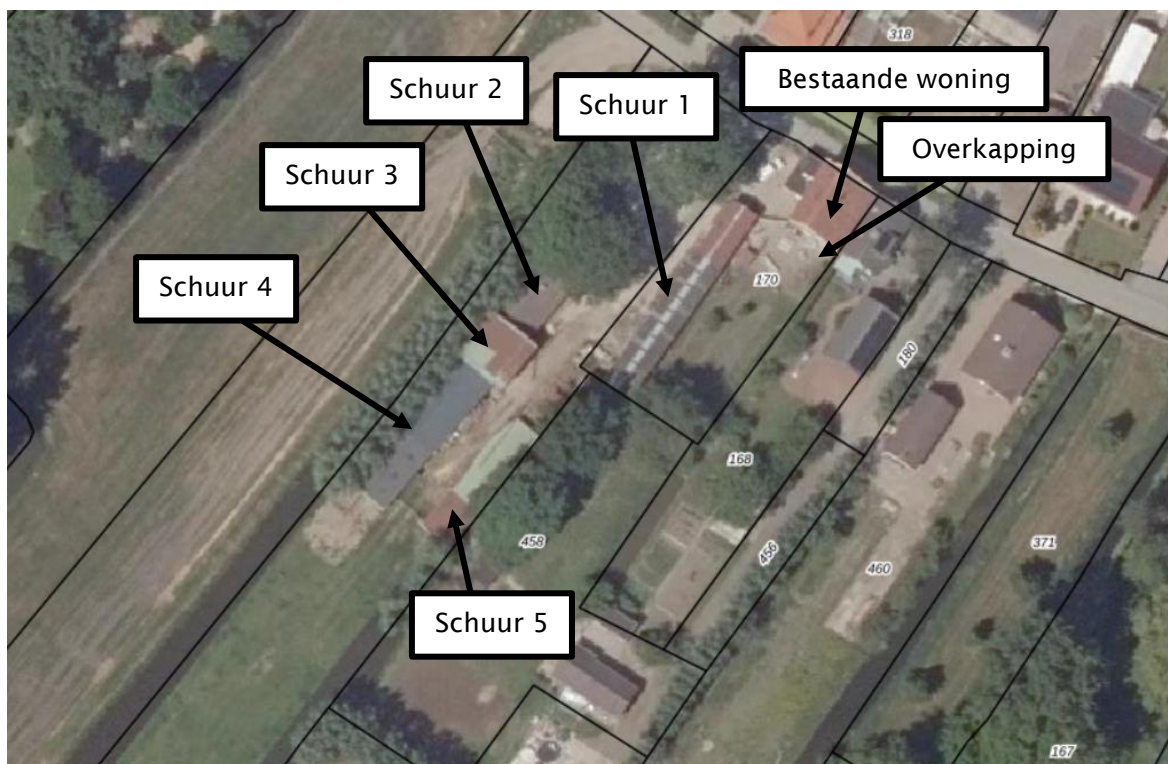
Tot ver in de 19^e eeuw heeft het dorp zich vooral ontwikkeld ten westen van de kerk. Aan de noord- en zuidzijde van het oorspronkelijke dorp werden het Kwelvietje en Mijntjesvlietje gegraven. Deze parallel lopende watergangen zijn voor een groot deel nog aanwezig en vormen grotendeels de contour van de kern. De uitbreiding van het dorp geschiedde tot ver in de 20^e eeuw op een kleinschalige en individuele wijze. Verspreid langs de Dorpsweg zijn diverse boerderijen opgericht. Tevens was er sprake van een verdichting van het bestaande bebouwingslint bij de kerk.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft Hoogblokland zich vooral uitgebreid door middel van projectmatige woningbouwprojecten. Hoofdzakelijk aan de noordzijde van het oude dorpslint. Nadien zijn er ook inbreidingsplannen gerealiseerd binnen de oude kern. De diverse buurten hebben een eigen buurtspecifieke opzet en vormgeving.

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van het centrum van Hoogblokland. Het plangebied is gelegen in het lint langs de Onderweg. De Onderweg betreft een voor gemotoriseerd verkeer doodlopende weg waar aan hoofdzakelijk vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen zijn gelegen. De woningen zijn doorgaans op relatief korte afstand van de Onderweg gelegen. De bebouwing langs de Onderweg, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.

2.1.2 Huidig gebruik

Het perceel Onderweg 5 te Hoogblokland betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel zijn een aantal voormalige agrarische schuren, een mestplaat en een voormalige agrarische bedrijfswoning gelegen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. De bedrijfswoning wordt thans bewoond als burgerwoning. De schuren worden gebruikt hobbymatige agrarische activiteiten en het stallen van landbouwmachines (zoals een tractor en een shovel). De machines zijn nodig voor het onderhoud van circa 1,5 hectare grasland.



Afbeelding 3: Bestaande situatie

Tabel 1: Bestaande bebouwing	
	Oppervlakte
Bestaande woning (incl. aan- en uitbouwen)	96 m ²
Overkapping	21 m ²
Schoor 1	128 m ²
Schoor 2	112,8 m ²
Schoor 3	68,1 m ²
Schoor 4	176,4 m ²
Schoor 5	108,2 m ²
Totaal	710,5 m²



Afbeelding 4: Luchtfoto perceel Onderweg 5 Hoogblokland

2.2 Nieuwe situatie

Het plan bestaat uit:

1. Het verwijderen van het agrarisch bouwvlak en de functiewijziging van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ter plaatse van de woning Onderweg 5 (incl. aan-, uit- en bijgebouwen) en de nieuwe schuur wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen' met ieder een afzonderlijk bouwvlak. Rondom de woonbestemmingsvlakken worden de gronden bestemd als 'Tuin'.
2. Het slopen van de bestaande voormalige agrarische schuren en realisatie nieuwe grote en kleine schuur. De nieuwe kleine schuur ($34 \text{ m}^2/141 \text{ m}^3$) past binnen de reguliere bouwmogelijkheden. De grote schuur wordt gerealiseerd op grond van de saneringsregeling in de wijzigingsbevoegdheid. De agrarische schuren, met een gezamenlijke oppervlakte van $593,5 \text{ m}^2$, en de mestplaat (ca. $45,5 \text{ m}^2$) worden verwijderd. Conform artikel 3.7.1 lid d van de wijzigingsbevoegdheid mag 50% hiervan worden teruggebouwd (max. 296 m^2). De nieuwe schuur wordt gebruikt voor het hobbymatig houden van dieren, opslag van voer en hooi en het stallen van landbouwmachines ten behoeve van het onderhoud van het achterliggende grasland.

Op het bouwvlak van de nieuw te bouwen grote schuur is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' opgenomen. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat in aanvulling op de bestaande reguliere bouwmogelijkheden bij een woning conform het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' een schuur mag worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 296 m^2 en een maximum bouw- en goothoogte van 7 meter respectievelijk 4,5 meter, met dien verstande dat de goothoogte aan de westzijde (gericht naar het weiland) niet meer mag bedragen dan 3 meter.



Afbeelding 5: Nieuwe situatie

Voor het plan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid 3.7.1 'Niet-agrarische vervolgfuncties' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'.

3.7.1 Niet-agrarische vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch zodanig te wijzigen dat - indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - de in onderstaande tabel genoemde vervolgfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

- a. De wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. De initiatiefnemer dient met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder a wordt voldaan;
- c. Er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
- d. In afwijking van het bepaalde onder c geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 600 m² teruggebouwd mag worden;
- e. Na de bestemmingswijziging het bouwvlak zoveel mogelijk beperkt dient te worden tot de gronden waar bebouwing aanwezig is en wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfscomplex' opgenomen;
- f. Er geen sprake mag zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden, met uitzondering van de vervolgfunctie hoveniersbedrijf, waar maximaal 100 m² aan buitenopslag plaats mag vinden;
- g. Bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig dienen te worden aangetast;
- h. De aanvrager aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en/of natuur dient aan te tonen dat aan het gestelde onder g wordt voldaan;
- i. Er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- j. De publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties niet onevenredig groot dient te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- k. Er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- l. Parkeren binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- m. Het aantal woningen niet mag toenemen;
- n. Stapeling van vervolgfuncties niet is toegestaan.

Tabel 2: Toegestane vervolgfuncties**Vervolgfuncties**

Wonen/hobbyboer

Veehandelsbedrijven, paardenhandel, foeragehandel

Inpandige opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing

Paardenstalling/pensionstalling/stalhouderij

Veearts/hoefsmederij/KI-station

Ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)

Hoveniersbedrijf in categorie 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Huisdierenpension/hondenfokkerij

Sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)

Inpandige statische volumineuze opslag en stalling van niet agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande bebouwing, behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Tabel 3: Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheid

Voorwaarde	Omschrijving	Voldoet?
a.	Het perceel Onderweg 5 te Hoogblokland betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Het agrarisch bouwvlak is gesitueerd in een lint dat hoofdzakelijk uit woningen bestaat. Op korte afstand van het agrarisch bouwvlak zijn woningen gelegen die nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie onmogelijk maken. Daarbij voldoen de agrarische opstallen niet aan de huidige eisen voor een volwaardig agrarisch bedrijf. Los van het feit dat het vanuit milieukundig oogpunt niet wenselijk is om op deze locatie een agrarisch bedrijf uit te oefenen, is het vanuit bedrijfsmatig oogpunt niet aannemelijk dat een agrariër op deze locatie een agrarisch bedrijf zal opstarten.	V
b.	De gemeente Molenlanden heeft advies ingewonnen bij een onafhankelijke agrarisch deskundige (Stichting Agrarische Beoordelingscommissie). De commissie heeft vastgesteld ter plaatse van de locatie Onderweg 5 geen bedrijfsmatig agrarisch gebruik wordt gepleegd, dat de huidige eigenaar/bewoner van beroep geen agrariër is en dat door de geringe oppervlakte van het perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is. De commissie acht de vervolgfunctie 'wonen/hobbyboer' dan ook passend.	V
c.	Niet van toepassing (zie d).	n.v.t.
d.	De bestaande agrarische schuren, met een gezamenlijke oppervlakte van 593,5 m ² worden verwijderd. Op grond hiervan mag 50% hiervan worden teruggebouwd (max. 296 m ²). De nieuwe schuur heeft een oppervlakte van max. 296 m ² .	V

e.	Ter plaatse van de woning Onderweg 5 (incl. aan-, uit- en bijgebouwen) en de nieuwe grote schuur wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen' met ieder een afzonderlijk bouwvlak. Rondom de woonbestemming-vlakken worden de gronden bestemd als 'Tuin'. Op beide bouwvlakken wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bedrijfsbebouwing' opgenomen. Hiermee wordt het beoogde gebruik van de wijzigingsbevoegdheid planologisch-juridisch geborgd.	V
f.	Er is geen sprake van buitenopslag of andere bedrijfs-activiteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden. De nieuwe schuur wordt gebruikt voor het hobbymatig houden van dieren, opslag van voer en hooi en het stallen van landbouwmachines ten behoeve van het onderhoud van het achterliggende grasland.	V
g.	Bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de directe omgeving worden niet onevenredig aangetast. Sterker nog, het plan voorziet met de afname aan bebouwing de landschappelijk inrichting van het perceel Onderweg 5 Hoogblokland in een verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen zal de nieuwe schuur en de rest van het perceel op een passende wijze worden ingepast.	V
h.	Het landschappelijk inpassingsplan is beoordeeld en akkoord bevonden door de deskundigen van de gemeente Molenlanden en de provincie Zuid-Holland. Voor het plan is door een deskundig bureau een ecologische quickscan uitgevoerd dat aantoont dat er geen sprake is van aantasting van de natuurwaarden.	V
i.	Zie g en h.	V
j.	Er is geen sprake van een publieks- en/of verkeers-aantrekkende werking van de vervolgfuncties (wonen in combinatie met hobbymatige agrarische activiteiten).	V
k.	In de omgeving van het perceel Onderweg 5 Hoogblokland zijn geen agrarische bedrijven gelegen.	V
l.	Parkeren wordt opgelost op eigen terrein.	V
m.	Het aantal woningen neemt niet toe (uitsluitend functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning).	V
n.	Er is geen sprake van stapeling van vervolgfuncties (wonen in combinatie met hobbymatige agrarische activiteiten)	V

2.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Onderweg 5 Hoogblokland heeft een enkele in- en uitrit op de Onderweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

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

Parkeerbehoefte

In de nieuwe situatie is sprake van één vrijstaande woning. Voor het woningtype 'koop, vrijstaand' liggend in 'het buitengebied' van een 'niet stedelijk gebied' stelt het parkeerbeleid een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning.

Parkeeroplossing

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op het erf aan de voorzijde en rondom de schuren is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal drie personenauto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

2.4 Beeldkwaliteit / Landschappelijke inpassing

Middels dit plan zal de verrommeling in het landschap worden weggenomen, waarmee sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan voorziet per saldo in een afname aan bebouwing in het buitengebied. Om te komen tot een optimale kwaliteitsverbetering wordt het plangebied op een passende wijze landschappelijk ingericht.

Gebiedsomschrijving

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van het centrum van Hoogblokland. Het plangebied is gelegen in het lint langs de Onderweg. De Onderweg betreft een voor gemotoriseerd verkeer doodlopende weg waar aan hoofdzakelijk vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen zijn gelegen. De woningen zijn doorgaans op relatief korte afstand van de Onderweg gelegen. De bebouwing langs de Onderweg, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap. Het landschap kenmerkt zich door een grote mate van openheid en een rechte lijnige structuur van verkaveling omringd door rechte sloten en (achter-)weteringen en incidenteel ruimtelijke elementen in de vorm van bomenlanen (b.v. knotwilgen) en (gerief-) bouselementen.

Landschappelijk inpassingsplan

Om de nieuwe schuur op een passende wijze landschappelijk in te passen is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het uitgangspunt van het landschappelijke inpassingsplan is het behoud dan wel versterken van de waardevolle landschappelijke elementen.

Het plan voorziet in een aanzienlijke afname van de bebouwing. De nieuwe schuur wordt gerealiseerd op de locatie van de huidige grote agrarische schuur, waarmee geen sprake is van aantasting van de openheid dan wel het sloten- en verkavelingspatroon van het landschap.

De bestaande beplanting in het plangebied blijft zoveel mogelijk behouden en wordt op een aantal plaatsen aangevuld met nieuwe beplanting teneinde het groene karakter van het gebied te versterken. Aan de westzijde van het plangebied wordt de bomenrij en overige begroeiing in stand gehouden waarmee de nieuwe schuur in het groen wegvalt. De nieuwe schuur zal aan de westzijde (gericht naar het weiland) een lagere goothoogte hebben. Wat betreft kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe schuur wordt aangesloten bij de omgeving. De gebruikte bouwmaterialen zijn traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap (ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de woningen).



Afbeelding 6: Landschappelijk inpassingsplan

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een wijzigingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het wijzigingsplan 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 dit plan is uitsluitend sprake van functiewijziging van een woning en de sloop en nieuwbouw van schuren. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland gepubliceerd. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

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

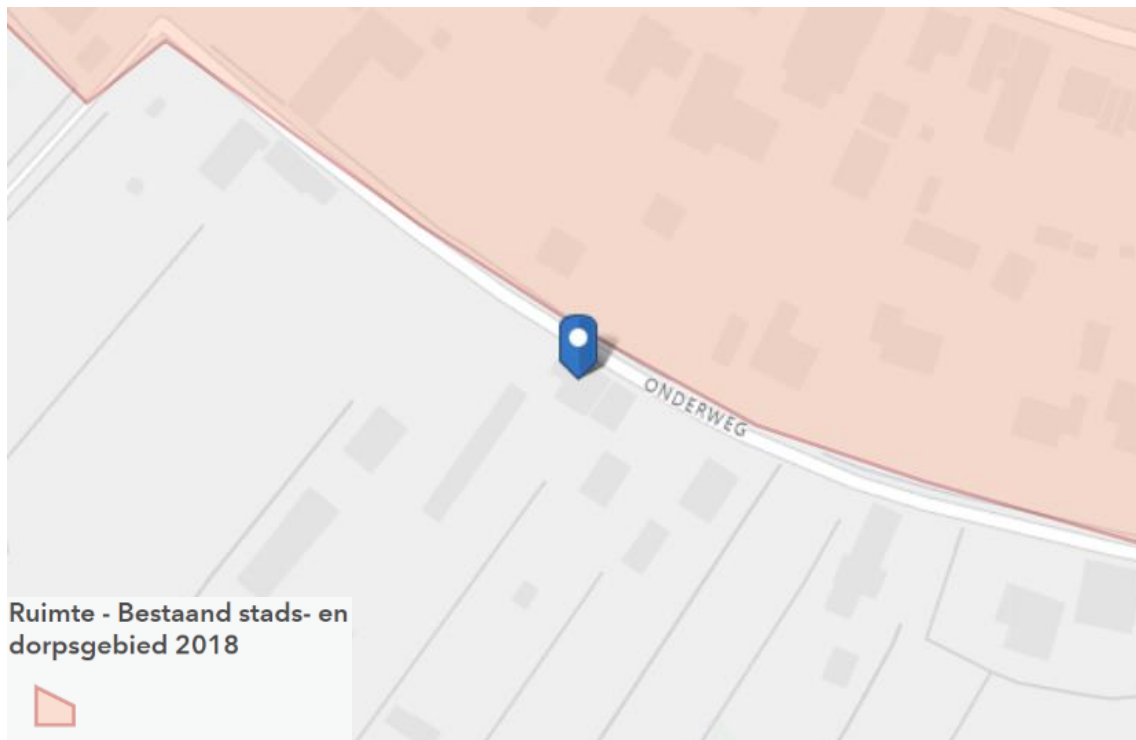
De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke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

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten.

Het plangebied ligt buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plangebied grenst aan het bestaand stedelijk gebied.

De nieuwe schuur wordt gesitueerd op de locatie van de huidige voormalige agrarische schuren (binnen het huidige agrarisch bouwvlak). Per saldo is sprake van een afname aan bebouwing. Het plan betreft géén nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er sprake is van slechts een functiewijziging en de sloop en nieuwbouw van schuren. Derhalve is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing.



Afbeelding 7: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit : een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van '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 aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden

dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Het plangebied is gelegen in het 'stads- en dorpsranden', 'linten' en 'veenweidelandschap'.



Afbeelding 8: Provinciale kwaliteitskaart (laag van cultuur- en natuurlandschappen)



Afbeelding 9: Provinciale kwaliteitskaart (laag van de stedelijke occupatie)

Veenweidegebied

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen 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.

Stads- en dorpsranden

Voor de ontwikkelingen in de 'stads- en dorpsrand' heeft de provincie één richtpunt vastgesteld:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Het plan voorziet in een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de sloop en nieuwbouw van schuren. Per saldo is sprake van een afname aan bebouwing. Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing. Voor het plan is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin de relevante richtpunten uit de kwaliteitskaart gevolgd worden.

De bestaande beplanting in het plangebied blijft zoveel mogelijk behouden en wordt op een aantal plaatsen aangevuld met nieuwe beplanting teneinde het groene karakter van het gebied te versterken. Aan de westzijde van het plangebied wordt de bomenrij en overige begroeiing in stand gehouden waarmee de nieuwe schuur in het groen wegvalt. De nieuwe schuur zal aan de westzijde (gericht naar het weiland) een lagere goothoogte hebben. Wat betreft kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe schuur wordt aangesloten bij de omgeving. De gebruikte bouwmaterialen zijn traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap (ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de woningen). Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart voor ontwikkelingen in de gebieden 'stads- en dorpsranden', 'linten' en 'veenweidelandschap'.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsverordening gepubliceerd. 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 wijzigingsplan 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.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- Een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- Hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Inpassen

In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een bestaand agrarisch perceel in het lint. Bij het plan veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Gebiedsidentiteit

De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Een gebiedsidentiteit is meestal van grote omvang. Het plan betreft de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de sanering van voormalige agrarisch opstallen en de bouw van een nieuwe schuur. Er vinden geen wijziging plaats in de landschapsstructuur, in de verkeersstructuur, de leefbaarheid van het gebied en/of de waterstructuren.

Gebiedseigen

De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Het plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling of functie dat naadloos aansluit op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van het gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving. De schuur wordt op een passende wijze in het landschap ingepast. Het plan is in overeenstemming met de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten van de kwaliteitskaart.

Structuur

Onder structuur worden de samenhangende ruimtelijke elementen die in het gebied aanwezig zijn die het gebruik van functies in het gebied mogelijk maken. Er is een gebiedsanalyse gedaan in de omgeving en een architect heeft voor deze locatie een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Er is een analyse gedaan naar de huidige landschappelijke kernkwaliteiten van de locatie en omgeving. De bestaande landschappelijke kernkwaliteiten op de locatie blijven behouden en/of worden versterkt. Het verkavelings- en slotenpatroon blijven ongewijzigd. Er is sprake van een afname aan bebouwing. Het plangebied wordt groen ingericht. Hiermee is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

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

- a. De toelichting van het wijzigingsplan 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 géén nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het plan is kleinschalig van aard. Er worden verouderde voormalige agrarische schuren gesloopt en hiervoor in de plaats worden twee in het landschap passende schuren teruggebouwd. Per saldo is sprake van een afname aan bebouwing. Het plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. Op 6 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:

- Inclusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;
- Leefomgeving: de omgeving waarin we wonen voelt veilig en is zo ingericht dat we grote gevolgen van klimaat op kunnen vangen. Er staan genoeg woningen in onze gemeente waar vraag naar is;
- Economie: Molenlanden is een gemeente waar innovatie een belangrijke plek heeft en ondernemen vanzelfsprekend is;
- Recreatie en Toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans;

- Klimaat en energie: we werken samen aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden met aandacht voor een eerlijke voedselketen waarin afval wordt gezien als grondstof;
- Bereikbaarheid: Inwoners van Molenlanden ervaren met verschillende vervoersmiddelen dat onze dorpen, de vestingstad en de regio veilig en goed bereikbaar zijn.

Het plan heeft voornamelijk betrekking op het onderwerp leefomgeving en in mindere mate klimaat. Het plan voorziet in de inpassing van een nieuwe schuur in ruil voor de sloop van voormalige agrarische schuren. Het plan sluit aan bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap en het dorp. Wat betreft de vormgeving, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik van de schuur wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de omgeving en het landelijke karakter van het gebied. De schuur wordt gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. Het plan is in overeenstemming met de toekomstvisie.

3.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskader' kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4. Milieuaspecten

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 voorliggende plan voorziet in een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van twee schuren in ruil voor de sloop van de voormalig agrarische opstallen. Het ruimtebeslag en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is beperkt en niet substantieel genoeg om aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het besluit m.e.r. De activiteit die het plan mogelijk maakt is niet opgenomen in bijlage C en D van het besluit m.e.r. Derhalve is geen m.e.r.- beoordeling of – besluit nodig.

Conclusie

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

4.2 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

Onderzoek

Het plan betreft de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van schuren. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van een wijziging of toevoeging van een geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet vereist dan wel noodzakelijk.

In aanvulling op bovenstaande is ook artikel 76 lid 3 Wgh van toepassing op dit wijzigingsplan. Op basis van artikel 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning.

Conclusie

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

4.3 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van wijzigingsplannen 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 onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

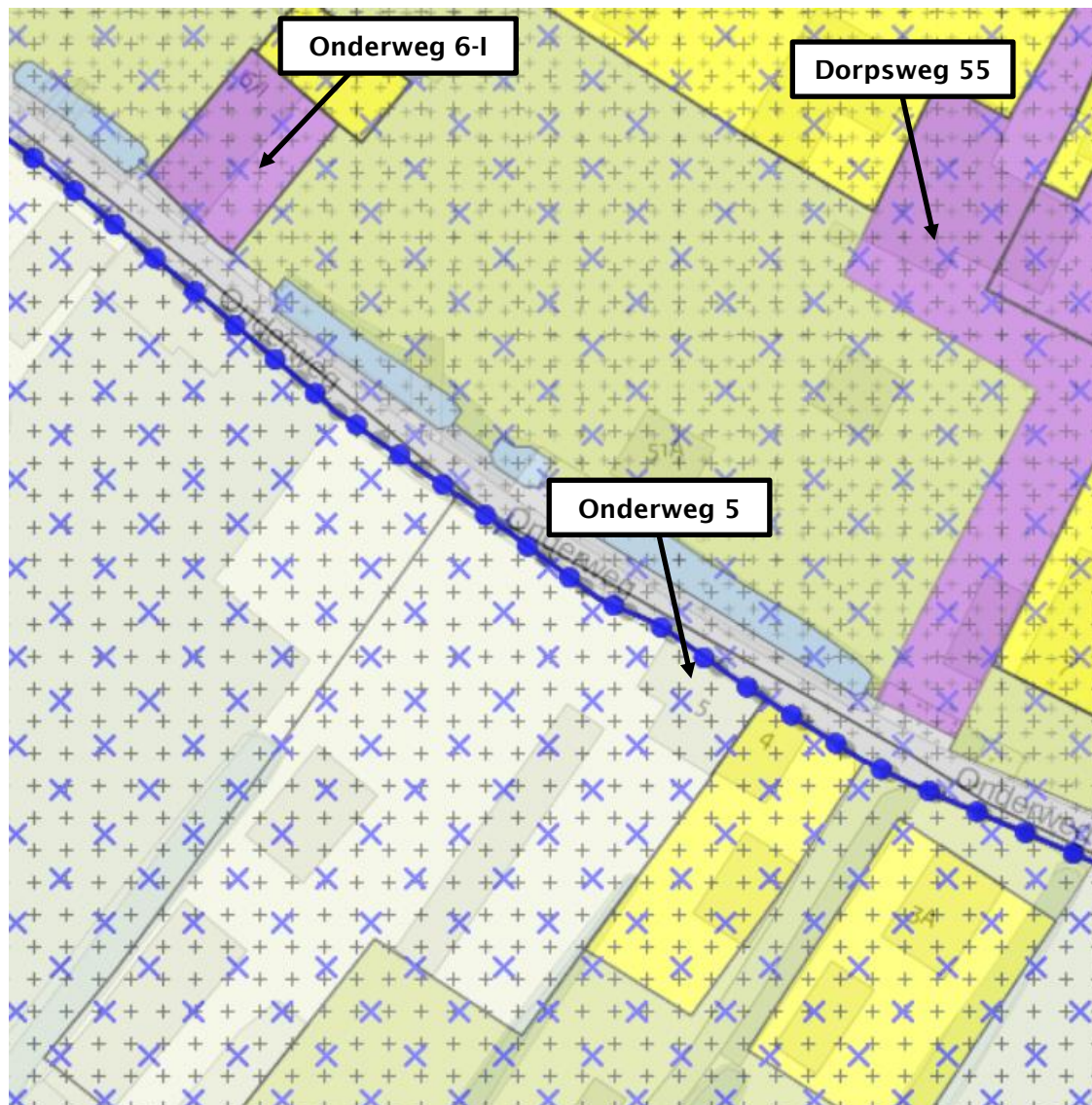
Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn twee bedrijfspercelen gelegen, namelijk Dorpsweg 55 (aannemersbedrijf b.o.< 1000 m²) en Onderweg 6-I (elektronica-winkel). Het aannemersbedrijf en de elektronicawinkel kunnen worden geschaard in de milieucategorieën 2.0 en 1.0. Met de functiewijziging van de bestaande woning en bouw van de schuren wordt geen milieugevoelig object toegevoegd. De positie van de bestaande woning blijft ongewijzigd. In het kader van bedrijven en milieuhinder is sprake van een gelijkblijvende situatie.

Op basis van hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in de bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan. Bovendien met het wegnemen van het agrarisch bouwvlak, en daarmee het wegnemen van de mogelijkheid tot het uitoefenen van volwaardig agrarisch bedrijf, is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de omgeving (hoofdzakelijk woonpercelen).



Afbeelding 10: Omliggende bedrijven

De nieuwe schuur wordt gebruikt voor het hobbymatig houden van een klein aantal dieren, opslag van voer en hooi en het stallen van landbouwmachines ten behoeve van het onderhoud van het achterliggende grasland. De nieuwe schuur ligt op meer dan 25 meter van omliggende woningen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde (richt)afstand conform de geurverordening van de gemeente Molenlanden.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.4 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 het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek

Verkennend bodemonderzoek

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige woongebruik in kaart te brengen is door Adcim B.V. een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd. De conclusies uit het bodemonderzoek luiden:

- De bovengrond zonder bijmenging is licht verontreinigd met onder andere zware metalen en PAK. Bij indicatieve toetsing aan besluit bodemkwaliteit voldoet de grond aan klasse wonen.
- De bovengrond met een zwakke bijmenging van metselwerkpuin is licht verontreinigd met onder andere zware metalen, minerale olie, PCB en PAK. Bij indicatieve toetsing aan besluit bodemkwaliteit is deze grond niet toepasbaar>industrie.
- De bovengrond met een matige bijmenging van metselwerkpuin is licht verontreinigd met PAK. Bij indicatieve toetsing aan besluit bodemkwaliteit is deze grond altijd toepasbaar.
- De verdachte laag ter plaatse van de peilbuis op een diepte van 0,80-1,00m-mv is sterk verontreinigd met PAK, waarvoor nader onderzoek uitgevoerd is.
- Het grondwater is gelegen op ca. 0.60-1.00 m-mv en is licht verontreinigd met barium, benzeen, ethylbenzeen, xylenen (som) factor 0,7 en sterk verontreinigd met naftaleen en minerale olie, waarvoor nader onderzoek uitgevoerd is.
- Ter plaatse van inspectiegat A01 en A02 is visueel asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Uit de analyse is bevestigd dat het asbesthoudend plaatmateriaal betreft. In inspectiegat A01 is een gehalte van 22,2 mg/kg asbest aangetroffen en in inspectiegat A02 een gehalte van 48,3 mg/kg. Zowel de tussenwaarde (50 mg/kg) als de interventiewaarde (100mg/kg) wordt niet overschreden.
- Op het overige terreindeel is zowel analytisch als zintuigelijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Nader bodemonderzoek

Bij het nader onderzoek zijn de sterke verontreinigingen niet meer aangetroffen in grond- en grondwater. Er is geen sprake van een geval van ernstige grond- en/of grondwaterverontreiniging. Na de uitvoering van het nader onderzoek is er geen aanleiding voor vervolgonderzoek. Voor de voorgenomen bestemmingsplan wijziging en de geplande nieuwbouw op het terrein vormt de bodemkwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek geen belemmering.

Conclusie

De bodemonderzoeken zijn naar behoren en conform de NEN-5740/NEN-5707 richtlijnen uitgevoerd. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor de geplande bestemmingsplanwijziging. De bodemonderzoeken moeten bij aanvraag van een omgevingsvergunning nogmaals worden getoetst. Dit is een ander toetsingskader. Hierbij wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de toekomstige omgevingsvergunning voor nieuwbouw.

4.5 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.

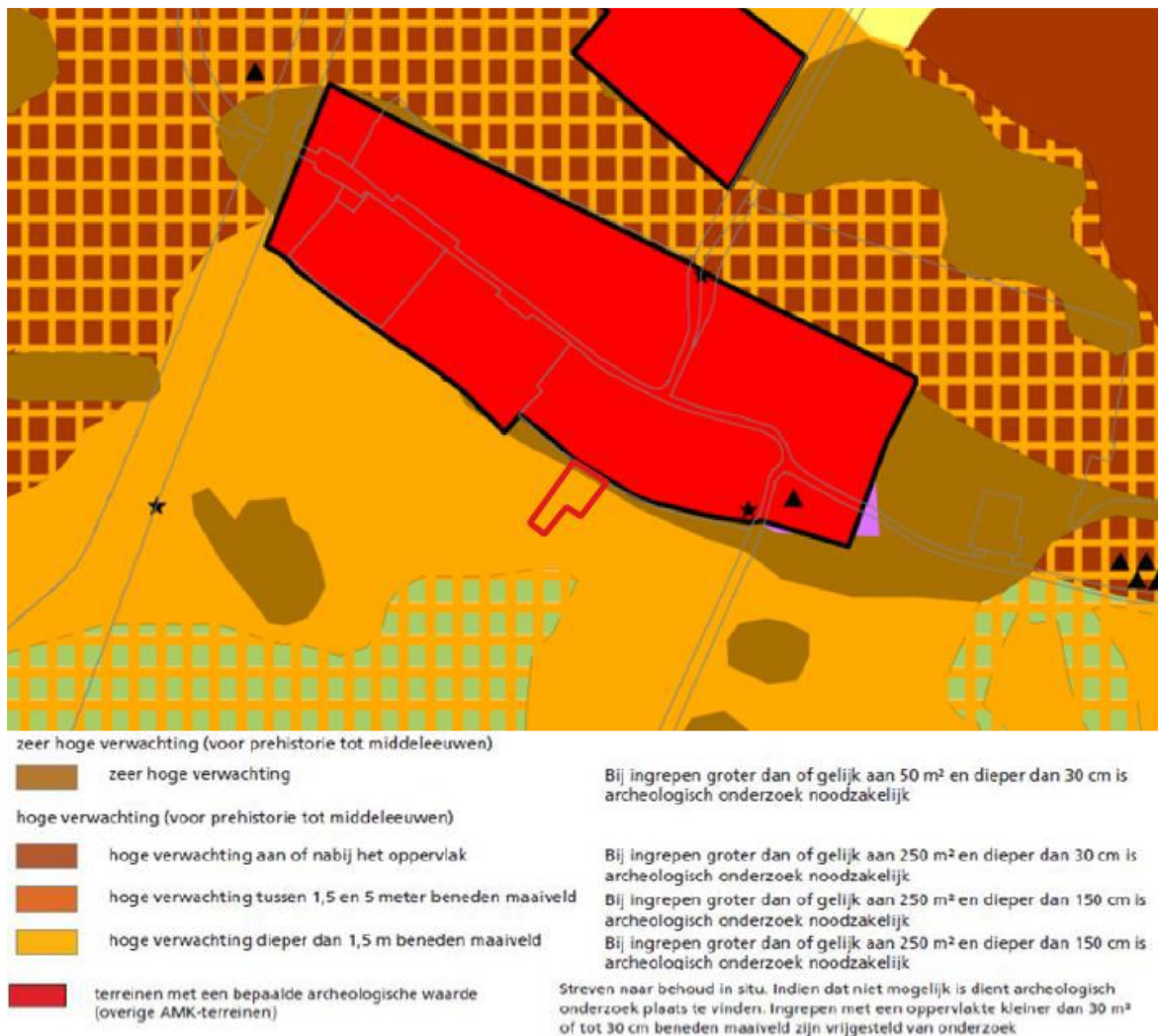
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan/wijzigingsplan 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 de bouw- en sloopwerkzaamheden plaatsvinden op gronden met een hoge verwachting dieper dan 1,5 meter. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Voor het plan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Molenlanden.



Afbeelding 11: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen.

4.6 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van waterkeringen en de beheerder van zuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

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

1. Beschermen tegen overstromingen.
2. Water eerlijk verdelen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
4. Schoon water.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
6. 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 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

Watergangen

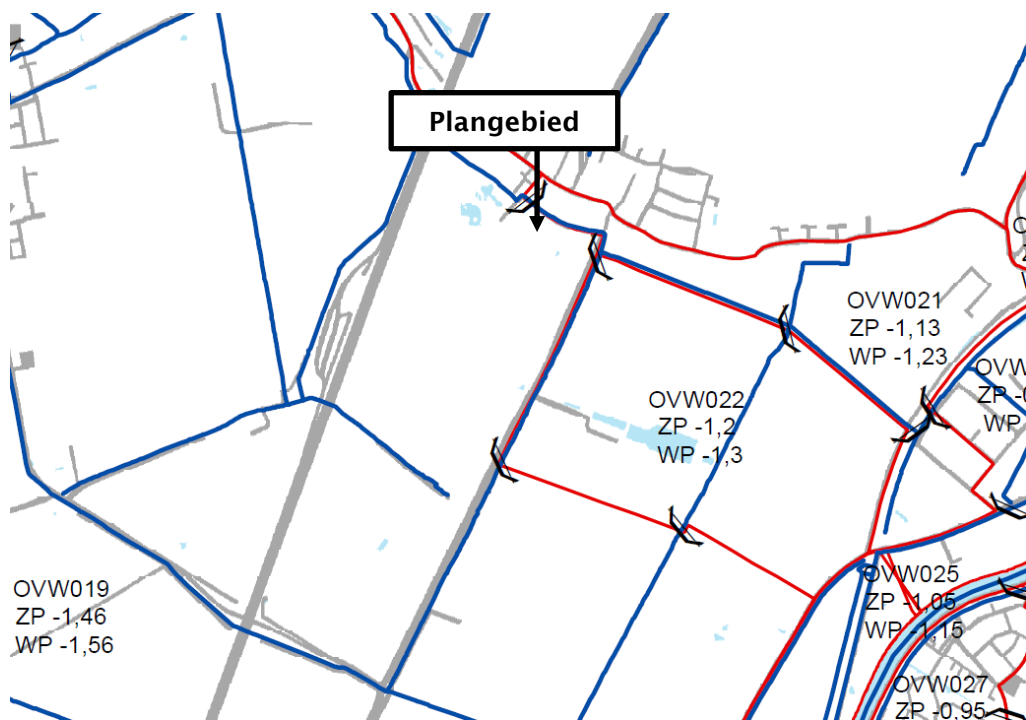
In de directe omgeving van het plangebied zijn een A-watergang (043209) en vijf C-watergangen (043200, 043203, 043210, 043451 en 043452) gelegen. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats in de beschermingszone van de A-watergang. Er worden geen ingrepen gedaan in de watergangen. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.



Afbeelding 12: Uitsnede Legger wateren

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW 019. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,46 m NAP en een winterpeil van -1,56 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 13: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

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

Tabel 5: Verhardingsbalans

Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)	Nieuwe situatie	Oppervlakte (m²)
Bestaande woning (incl. aan- en uitbouwen)	96 m ²	Bestaande woning (incl. aan- en uitbouwen)	96 m ²
Overkapping	21 m ²	Overkapping	21 m ²
Schuur 1	128 m ²	Kleine schuur	34 m ²
Schuur 2	112,8 m ²	Grote schuur	296 m ²
Schuur 3	68,1 m ²	Overige verharding	600 m ²
Schuur 4	176,4 m ²		
Schuur 5	108,2 m ²		
Mestplaat	45,5 m ²		
Overige verharding	700 m ²		
Totaal	1.456 m²	Totaal	1.047 m²
Afname verharding			- 409 m²

Het plan resulteert in een aanzienlijke afname aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Tevens zijn er in en rondom het plangebied voldoende mogelijkheden om hemelwater in de bodem te laten infiltreren.

De bestaande woning is reeds aangesloten op het rioleringsstelsel. De nieuwe grote schuur wordt tevens aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente Molenlanden (geen mechanisch rioleringsstelsel). Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en beschermingszone van een waterkering. Derhalve is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.7 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

4.7.1 Soortenbescherming

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

Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

De beoogde sloop van de schuren voor de bouw van twee schuren aan de Onderweg 5 te Hoogblokland is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, kolonisatie door rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

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.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- 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.
- Het plangebied 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).
- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen

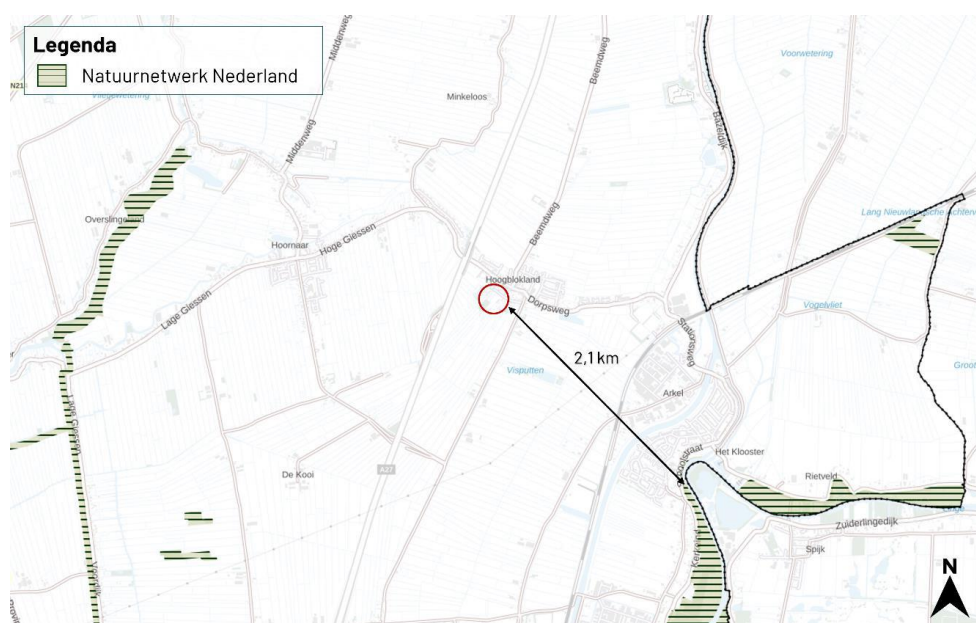
verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.

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

4.7.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, het Natuurnetwerk Nederland en Belangrijke weidevogelgebieden. Op een afstand van circa 2,1 km ligt het Natura 2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid'. Op een afstand van circa 2,1 km ligt het Natuurnetwerk Nederland.

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



Afbeelding 14: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 15: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden

4.7.3 Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

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 'bouw- vrijstelling' genoemd. Eventuele stikstofdepositie vanwege de realisatie-/ bouwfase is dan ook vrijgesteld van vergunningplicht. Dat geldt ook voor dit project.

Gezien er sprake is van een grote afstand (ca. 2,1 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, er sprake is van een kleinschalig plan, wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. In het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de grote schuur zal een stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening) worden uitgevoerd.

Conclusie

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

4.8 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 fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 6: 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	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 (2021) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie tussen 16,47 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 16,05 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 8,90 µg PM^{2,5}/m³;

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Besluit Niet In Betekende Mate

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (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 binnen 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.

4.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien men zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10^{-6} per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

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

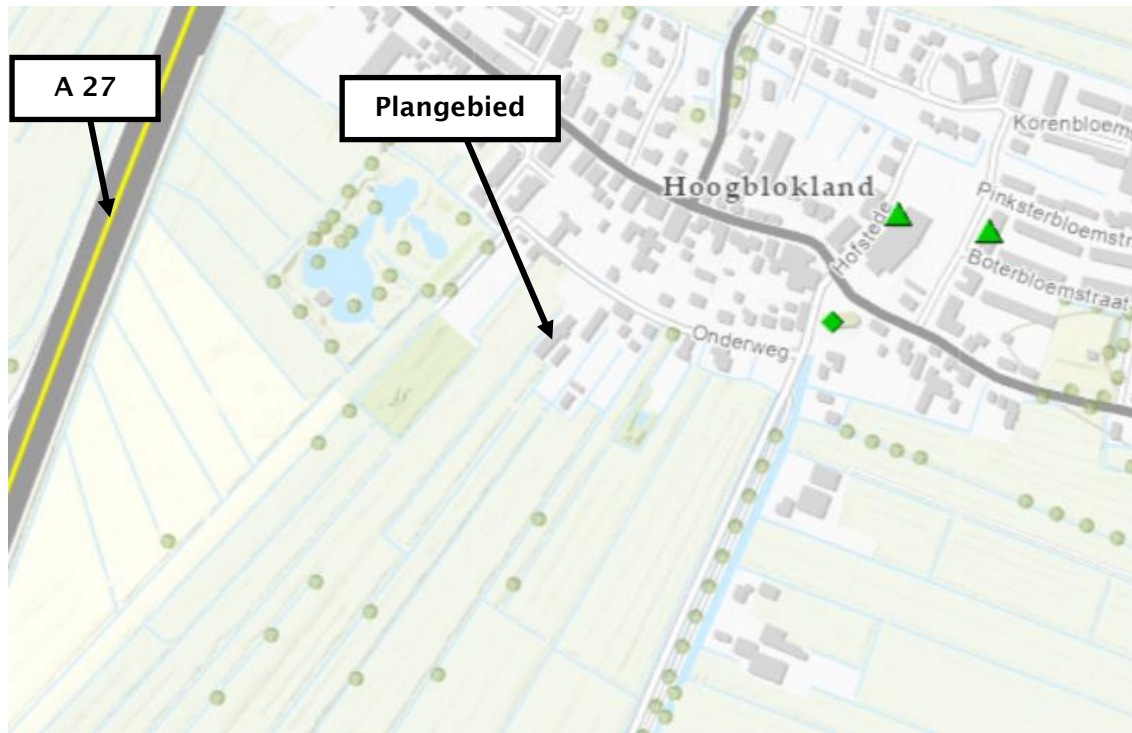
Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn. Op 40 meter zuiden van het plangebied is een rioolpersleiding gelegen. Het plangebied valt buiten de beschermingszone van de rioolpersleiding.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig. Op ca. 360 meter ten westen van het plangebied is de A27 gelegen. Over de A27 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg maakt deel uit van het Basisnet en is hierin omschreven als wegvak tussen afrit 25 (Noordeloos) en knooppunt Gorinchem. De Regeling basisnet schrijft

voor dit wegdek een 10^{-6} PR-contour van 14 meter vanaf het midden van de weg voor en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter, gemeten vanaf de rand van de weg. De ligging van het plangebied is meer dan 30 meter van de rand van de weg, zodat aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico wordt voldaan en de regels van het plasbrandaandachtsgebied niet relevant zijn voor deze locatie.



Afbeelding 16: Uitsnede Risicokaart

Verantwoording groepsrisico

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

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

- De mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Het plangebied ligt daarmee buiten de zone van 200 meter. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het plan slechts een functiewijziging van een woning en de bouw van twee schuren betreft. Er wordt geen verblijfsruimte toegevoegd. Het plan resulteert niet in een toename van het aantal personen binnen het plangebied.

Conclusie

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

4.10 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen. De nieuwe schuur wordt gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. Er wordt tevens onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en maatregelen in het kader van energiebesparing.

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 wijzigingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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

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

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

Gezien het warmer wordt, is bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden.

Gezien het droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. De beplanting moet blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier. De te kiezen beplantingen moeten ook erosie van het terrein terugdringen. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen.

5. Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Het wijzigingsplan 'Hoogblokland, Onderweg 5' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende wijzigingsplan 'Hoogblokland, Onderweg 5' is conform de landelijke RO-standaard (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het wijzigingsplan 'Hoogblokland, Onderweg 5' is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld op 11 maart 2015). De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Tuin

Ter plaatse van het erf rondom de woning en bijgebouwen wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Tuin'. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Tuin' zijn de bouw mogelijkheden beperkt.

Wonen

Ter plaatse van de woning Onderweg 5 (incl. aan-, uit- en bijgebouwen) en de nieuwe schuur wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen' met ieder een afzonderlijk bouwvlak. Op het bouwvlak van de nieuw te bouwen schuur is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' gelegd. Ter plaatse van de bouw-aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat in aanvulling op de bestaande reguliere bouw mogelijkheden bij een woning conform het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' een schuur mag worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 296 m² en een maximum bouw- en goothoogte van 7 meter respectievelijk 4,5 meter, met dien verstande dat de goothoogte aan de westzijde (gericht naar het weiland) niet meer mag bedragen dan 3 meter.

5.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bedrijfsbebouwing';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- Bouwvlak.