Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8’



Toelichting bestemmingsplan

‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8’

Identificatie
NL.IMRO.1978.BPabbekesdoel7aBKG-VG01

Datum
24-10-2023

Planstatus
Vastgesteld



Inhoud

1. Inleiding 5
1.1 Inleiding 5
1.2 Kader 7
1.3 Maatschappelijk resultaat 8
1.4 Maatschappelijk draagvlak 9
1.5 Economische uitvoerbaarheid 9
1.6 Communicatie 10
1.7 Realisatie 10
1.8 Leeswijzer 10
2 Planbeschrijving 11
2.1 Bestaande situatie 11
2.2 Nieuwe situatie 13
3 Beleidskader 20
3.1 Rijksbeleid 20
3.2 Provinciaal beleid 23
3.3 Regionaal beleid 29
3.4 Gemeentelijk beleid 30
3.5 Conclusie 32
4 Sectorale aspecten 33
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.) 33
4.2 Watertoets 35
4.3 Geluid 42
4.4 Luchtkwaliteit 44
4.5 Bedrijven- en milieuhinder 46
4.6 Externe veiligheid 50
4.7 Kabels en leidingen 52
4.8 Ecologie 53
4.9 Stikstofdepositie 54
4.10 Bodem 56
4.11 Archeologie 58
4.12 Duurzaamheid & klimaatverandering 63
5 Juridische planbeschrijving 64
5.1 Inleiding 64
5.2 Systematiek van de regels 64
5.3 Bestemmingen 64

5.4 Aanduidingen 65

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekening	Architektenburo Bikker	1532	24-01-2023
2	Meting molenwiek	Adcim	20210157	07-04-2021
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	Adromi B.V.	S202146	18-03-2022
4	Quickscan Wet natuurbescherming	Blom Ecologie B.V.	2022-0541	17-05-2022
5	Voortoets stikstofdepositie	Van den Heuvel Milieuadvies	18089	11-10-2022
6	Verkennend bodemonderzoek en asbest-in-grond onderzoek	Adromi B.V.	B202131	13-05-2022
7	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	5721	14-12-2022
8	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	23-08-2023

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op de percelen Abbekesdoel 7a-8 te Bleskensgraaf zijn een bedrijfslocatie (milieucategorie 2.0) en een agrarische bedrijfslocatie (melkveehouderij) gelegen. Er vinden geen volwaardige (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten meer plaats en deze zullen geheel worden beëindigd in de nabije toekomst. De bedrijfsmatige functie zal dus verloren gaan en de opstallen leeg komen te staan.

Daarnaast is er in Bleskensgraaf sprake van een concrete woningbehoefte. In het dorp hebben lange tijd, mede vanwege de beperkte beschikbare bouwgrond, geen woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Om in te spelen op de concrete woningbehoefte is de gemeente Molenlanden op zoek naar geschikte woningbouwlocaties. Het onderhavige plangebied is door het beëindigen van de bedrijfsmatige activiteiten (toekomstige leegstand) en de ligging in het cultuurhistorische lint aan de rand van de kern van Bleskensgraaf als geschikte woningbouwlocatie aangewezen.

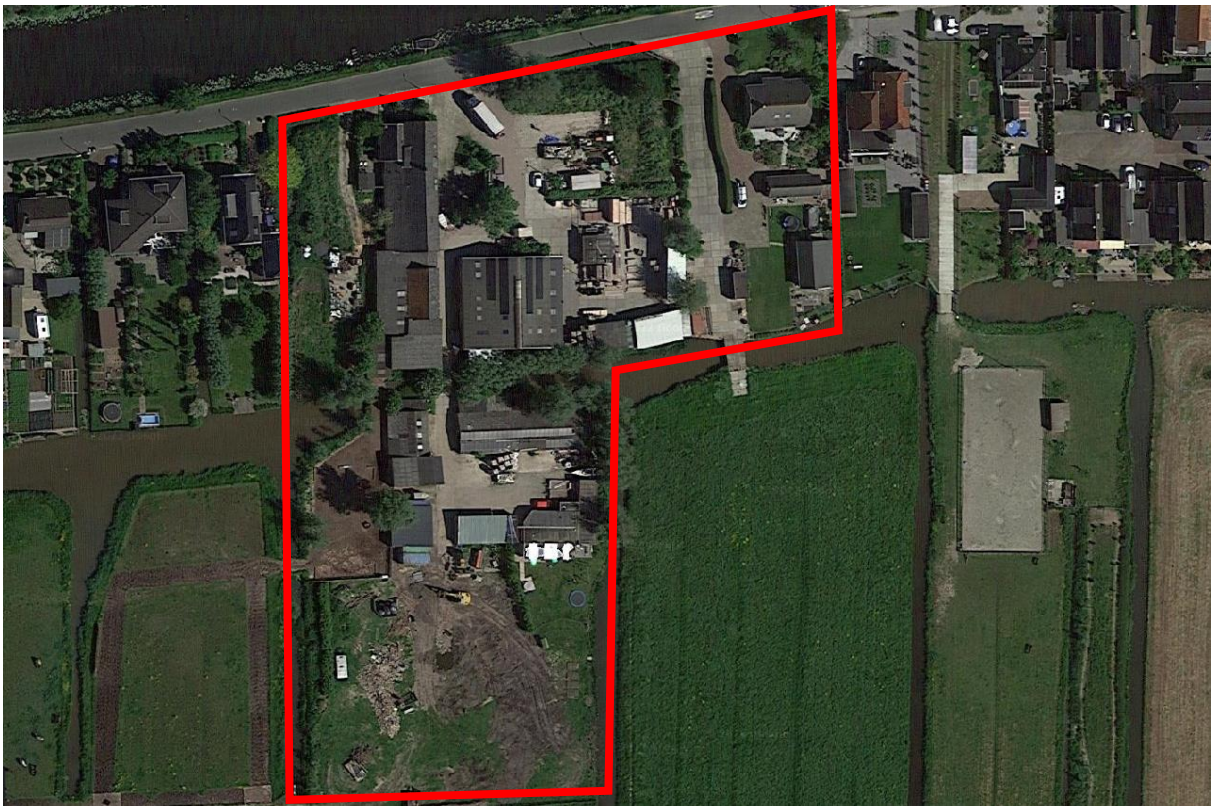
Het plan is om alle voormalige bedrijfsbebouwing op nr. 8 zowel voor als achter de wetering te slopen en de gronden voor de wetering te herontwikkelen naar een woonlocatie. De bebouwing op nr. 7a blijft behouden (juridisch-planologische wijziging). Het doel is een gedifferentieerd woningaanbod te creëren middels 18 wooneenheden (zie paragraaf 2.2). Het voornemen is een boerenerf te creëren passend in de omgeving, aangevuld met passende volumes langs het cultuurhistorische lint.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan ‘Dorpskernen’ uit 2012 en de herzieningen hierop (‘Herziening Dorpskernen Graafstroom’ uit 2015). Op gronden met de enkelbestemming ‘Bedrijf’ & ‘Agrarisch’ is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan.

Op 3 april 2019 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenlanden ten behoeve van het onderhavige plan. Op 15 juni 2021 heeft het college van de gemeente besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen langs het cultuurhistorische lint het Abbekesdoel, met ten noorden de Graafstroom (zie afbeelding 1). Ten oosten is de kern van Bleskensgraaf gelegen en richting het westen loopt het cultuurhistorische lint verder door. Ten zuiden is het open polderlandschap gelegen. Het plangebied wordt ingeklemd tussen reeds aanwezige woonpercelen. Kadastraal bestaat het plangebied uit de volgende percelen: BKG00 – E – 605, 606, 958, 971 en 972.



Afbeelding 1: Uitsnede luchtfoto plangebied (indicatief)

1.1.3 Belang

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

Inspelen op de woningbehoefte in Bleskensgraaf

In het dorp Bleskensgraaf is er sprake van een concrete woningbehoefte. In het dorp hebben lange tijd, mede vanwege de beperkte beschikbare bouwgrond, geen woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Om in te spelen op de concrete woningbehoefte is de gemeente Molenlanden op zoek naar geschikte woningbouwlocaties. Het onderhavige plangebied is door het beëindigen van de bedrijfsmatige activiteiten (toekomstige leegstand) en de ligging in het cultuurhistorische lint aan de rand van de kern van Bleskensgraaf als geschikte woningbouwlocatie aangewezen. Middels het onderhavige plan kan daarom worden ingespeeld op de concrete woningbehoefte en kan een welkom gedifferentieerd woningaanbod worden gecreëerd in het dorp.

Nieuwe functie voormalige (agrarische) bedrijfslocaties en borging van de ruimtelijke kwaliteit

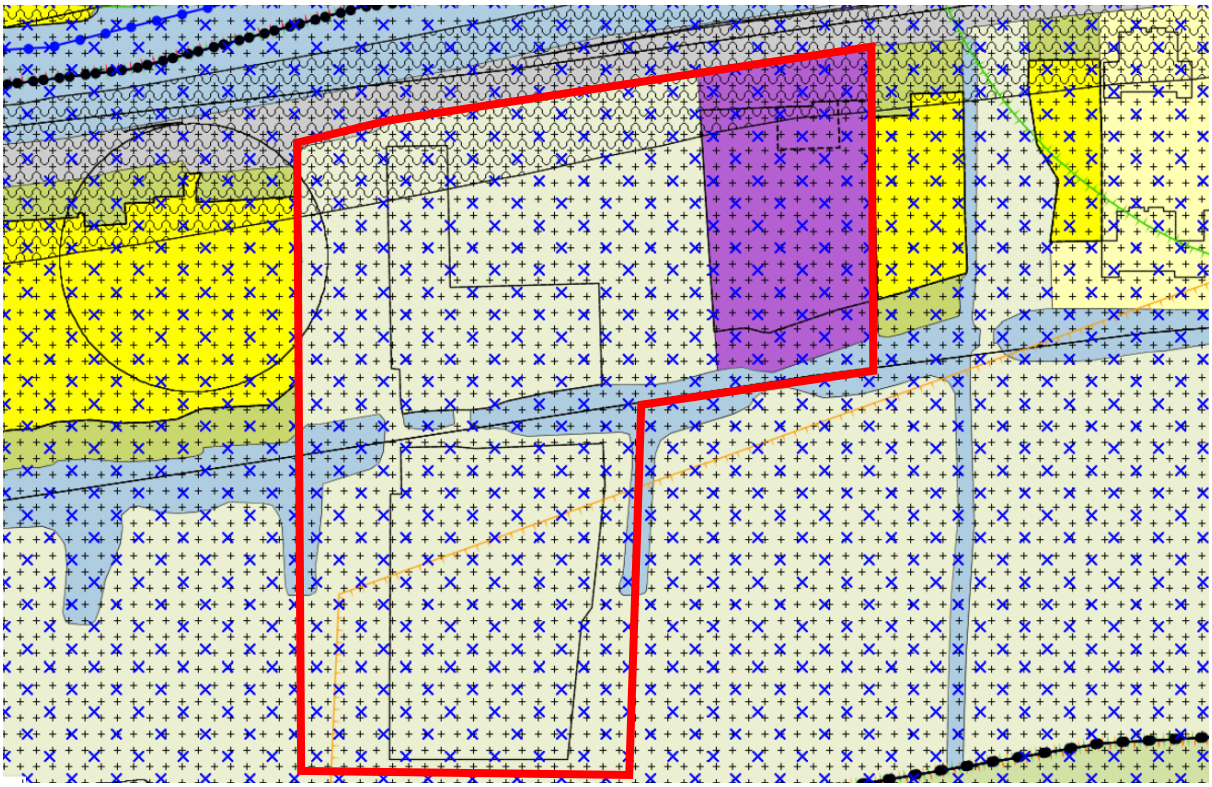
De voormalige (agrarische) bedrijfslocaties langs het cultuurhistorische lint ter plaatse beëindigen de bedrijfsactiviteiten. Hierdoor ontstaat leegstand en een onwenselijke planologische situatie. In de toekomst kan daarmee verpaupering optreden op de locatie. Middels het onderhavige plan wordt dit alles voorkomen en wordt een passende nieuwe invulling gegeven aan deze vrijkomende locatie. Het plan voorziet daarom tevens aan een verbetering en het behoud van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Verbetering van het woon- en leefklimaat
Door het verwijderen van de (agrarische) bedrijfslocaties, zullen bedrijfsmatige activiteiten en de zware verkeersbewegingen hierbij verdwijnen. Volwaardige (agrarische) bedrijfsactiviteiten worden in de toekomst uitgesloten. Het woon- en leefklimaat ter plaatse en langs het cultuurhistorische lint wordt daarom verbeterd.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'
Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' (vastgesteld op 13 februari 2012) (zie afbeelding 2). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Water.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart (plangebied indicatief)

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waterstaat – Waterkering;

En de maatvoeringen/aanduidingen:

- Bouwvlakken;

- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 4 m & 6 m;
- Maatvoering: maximum bebouwingspercentage terrein: 30%;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – molenbiotoop 400m;
- Gebiedsaanduiding: geluidszone – industrie;

Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'
Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' (vastgesteld op 15 september 2015). In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen binnen de gemeente, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit de aanpassing / actualisatie van de regelgeving. Op de bedrijfswoning nr. 7a is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' gelegd.

Parapluherziening Parkeren
Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren', vastgesteld op 27 oktober 2020 door gemeenteraad van de gemeente Molenlanden. 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" (zie paragraaf 2.2.2).

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten
Het plangebied valt binnen de contouren van het 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten', vastgesteld op 26 oktober 2021 door gemeenteraad van de gemeente Molenlanden. Binnen eerdere bestemmingsplannen waren te weinig sturingsmogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemmingen 'wonen', 'woongebied', 'centrum' of 'gemengd' te kunnen reguleren. Er was bijvoorbeeld geen begripsdefinitie opgenomen inzake 'wonen' en daarmee was het langdurige verblijf van een ongelimiteerd aantal arbeidsmigranten per woning toegestaan. Dit past niet binnen het doel van de gemeente Molenlanden om te voorzien in passende en kwalitatieve goede huisvesting op de juiste plek, waarbij tevens een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Met het paraplubestemmingsplan is onder andere een nieuwe begripsdefinitie gekomen van 'het wonen', waardoor het niet meer mogelijk is om met meer dan één huishouden te verblijven in een woning. Huisvesting van arbeidsmigranten voor de shortstay (logies) en midstay is uitsluitend toegestaan door een vergunning aan te vragen die voldoet aan de eisen uit de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om voor de wetering 18 woningen te realiseren (zie paragraaf

2.2). De mogelijkheid tot bouwen van agrarische opstallen achter de wetering wordt weggenomen.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie
Alvorens de start van de procedure ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan zijn alle direct omwonenden persoonlijk benaderd en/of geïnformeerd. De volgende adressen zijn geïnformeerd: Abbekesdoel 6, 7, 9 & 10; Meester Markusse Plein 9 & 11; Molen De Vriendschap. Tijdens dit contact zijn voornamelijk positieve berichten naar voren gekomen. Enkele zaken zijn noemenswaardig.

Abbekesdoel 9 heeft te kennen gegeven de vrijstaande woning direct naast hen, graag op gelijke hoogte te realiseren als hun woning. Deze nieuwe woning stond eerst dichterbij de weg ingetekend. In overleg is bepaald om de voorgevel van deze woning gelijk te stellen met de bestaande woning van Abbekesdoel 9, naar wens van deze buren.

Abbekesdoel 10 ziet graag het trottoir doorgetrokken naar ter hoogte van hun woning. In de huidige situatie stopt het trottoir ter hoogte van nr. 6. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen door de gemeente Molenlanden, maar maakt geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan.

De Molen De Vriendschap heeft te kennen gegeven geen bezwaar te hebben op het plan. Wel benadrukt men dat de regelgeving omtrent de molenbiotoop moet worden nageleefd.

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

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. In deze Nota Zienswijzen (in de bijlage van deze toelichting) worden de voornoemde ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld en van antwoord voorzien. Daarbij is tevens aangegeven of deze hebben geleidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

1.5 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. Waarbij wordt opgemerkt dat het ‘boerenerf’ (/de openbare ruimte) in eigendom en beheer van de

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

1.6 Communicatie

Er 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 het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor de realisatie van het plan kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

Deze toelichting van het bestemmingsplan 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;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis Bleskensgraaf

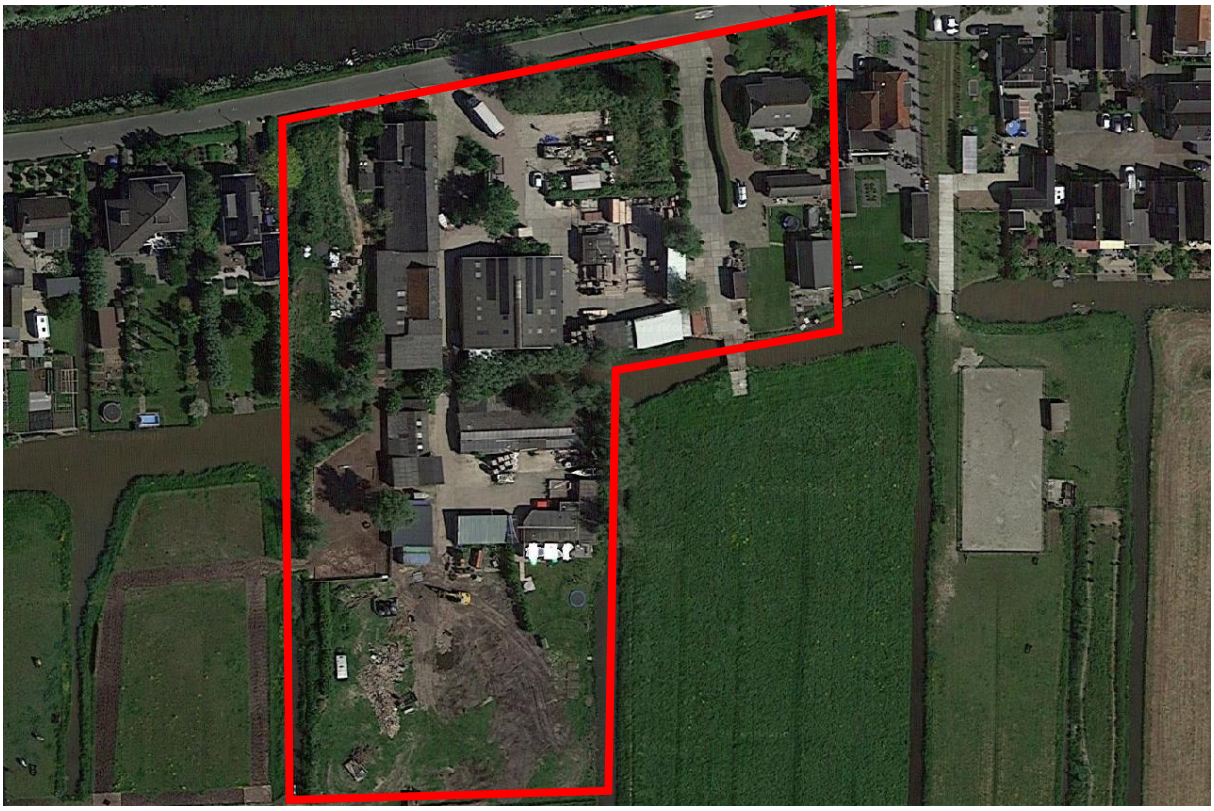
Het dorp Bleskensgraaf is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Vanuit dit buurtschap is het dorp Bleskensgraaf ontstaan. Mede door de verbetering van de wegen en de toename van transport over de weg (voorheen over water)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

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Abbekesdoel 7a te Bleskensgraaf betreft een voormalige bedrijfslocatie met daarop een bedrijfswoning, enkele schuren en veel terreinverharding / buitenruimte. Ter plaatse zijn milieucategorie 2.0 bedrijven toegestaan. Het perceel Abbekesdoel 8 te Bleksensgraaf betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie met daarop een boerderijgebouw, met daarachter en daaraan de vroegere stal en daarnaast het e.e.a. aan bedrijfsopstallen voor en achter de wetering. Op onderstaande afbeeldingen is de bestaande situatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3: Bestaande situatie (zonder bebouwing aan de overkant van de wetering)



Afbeelding 4: Uitsnede luchtfoto plangebied (indicatief)



Afbeelding 5: Vooraanzicht Abbekesdoel 7a Bleskensgraaf



Afbeelding 6: Vooraanzicht Abbekesdoel 8 Bleskensgraaf

2.2 Nieuwe situatie

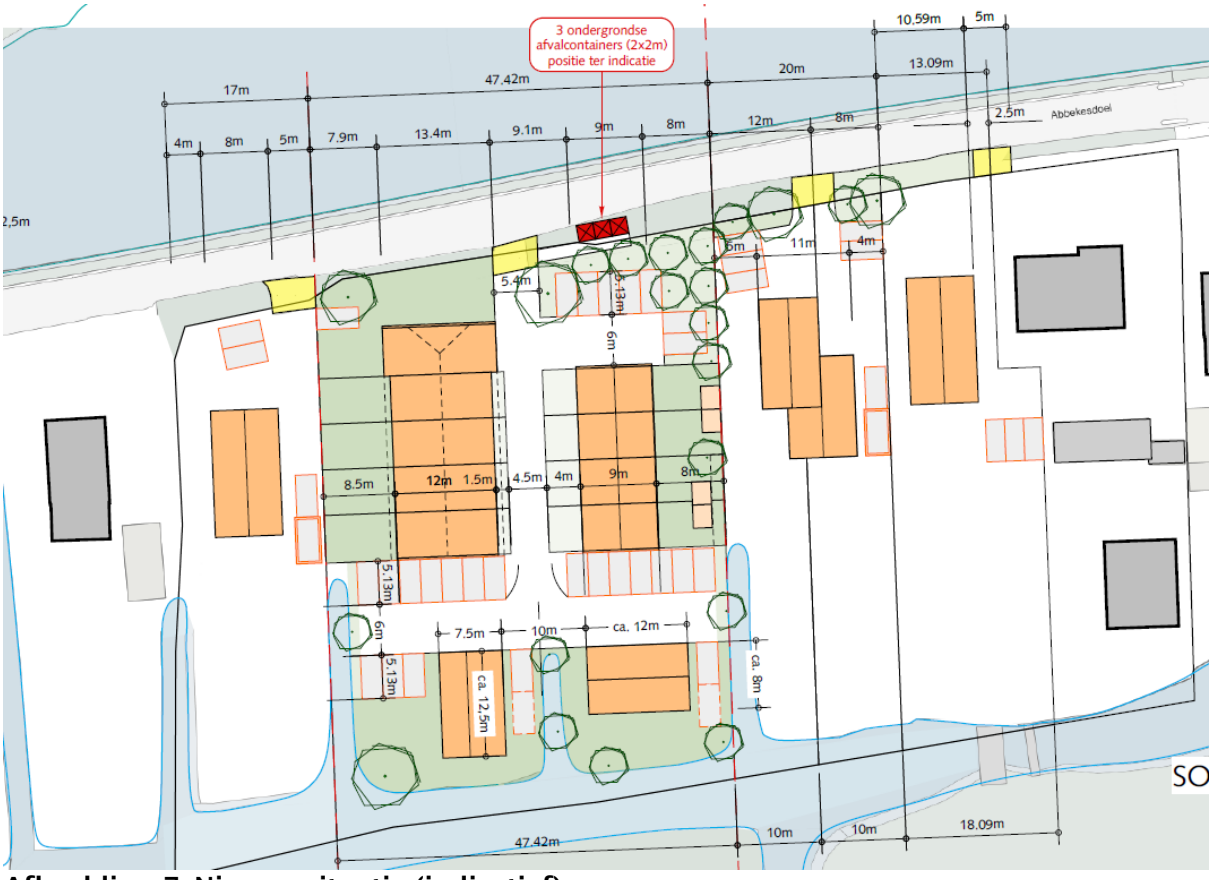
2.2.1 Plan

Het plan aan de Abbekesdoel 7a-8 te Bleskensgraaf bestaat uit een aantal componenten (zie in de bijlage situatietekeningen en uitsneden op onderstaande afbeeldingen):

- Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestaande bebouwing aan de Abbekesdoel 7a naar een burgerwoning (met bijgebouwen);
- Het verwijderen van alle bebouwing en verharding aan de Abbekesdoel 8 voor de wetering, én ter vervanging het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod met in totaal 18 wooneenheden;
- Het saneren van alle bebouwing en verharding over de wetering, én het terugbrengen van deze gronden naar agrarisch grasland;
- Bij dit alles worden de agrarische en bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming. Hiermee worden volwaardige (agrarische) bedrijfsactiviteiten uitgesloten.

Het nieuwe woonaanbod aan de Abbekesdoel 7a-8 te Bleskensgraaf is weergegeven in de bijlage en op onderstaande afbeeldingen. Het aanbod bestaat (excl. de bestaande woning nr. 7a) uit de volgende 18 wooneenheden:

- 4 vrijstaande woningen (2 achterop het boerenerf & 2 langs het cultuurhistorische lint);
- 2 twee-onder-een-kapwoningen langs het cultuurhistorische lint;
- Eén volume op het boerenerf met 4 tussen/hoek woningen;
- Eén boerderijvolume met 1 hoekwoning (voorhuis) en 7 senioren/starters appartementen.



Afbeelding 7: Nieuwe situatie (indicatief)



Afbeelding 8: Mogelijke plattegronden begane grond en verdieping boerderijvolume (indicatief)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De Abbekesdoel 7a te Bleskensgraaf bezit in de huidige situatie een brede dubbele oprit, welke zich uitsplitst naar de woning en naar het achtererf ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. De Abbekesdoel 8 te Bleskensgraaf bezit in de huidige situatie tevens meerdere opritten. Een brede dubbele oprit ten oosten van de boerderij, welke zich uitsplitst naar het achtererf en naar de boerderij. Een tweede dubbele oprit ten westen van de boerderij, welke zich tevens uitsplitst naar het achtererf en naar voor de boerderij.

In de nieuwe situatie wordt dit aantal ontsluitingen en met name de breedte ervan teruggebracht (zie afbeelding 9; gele vlakken aan de weg). In totaal blijven/worden vier opritten gehandhaafd/gerealiseerd. Eén ten behoeve van de bestaande woning nr. 7a en één nieuwe vrijstaande woning, één ten behoeve van de twee-onder-een-kapper, één ten behoeve van het boerenerf en één voor een nieuwe vrijstaande woning.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In

de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad – in zijn geheel - in de categorie 'niet stedelijk'. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'buitengebied'. In onderstaande tabellen is de parkeerbehoefte van dit plan uiteengezet. Bij parkeren op eigen terrein is er sprake van een theoretisch en een berekend aantal parkeerplekken (conform Parkeernota tabel 2.4).

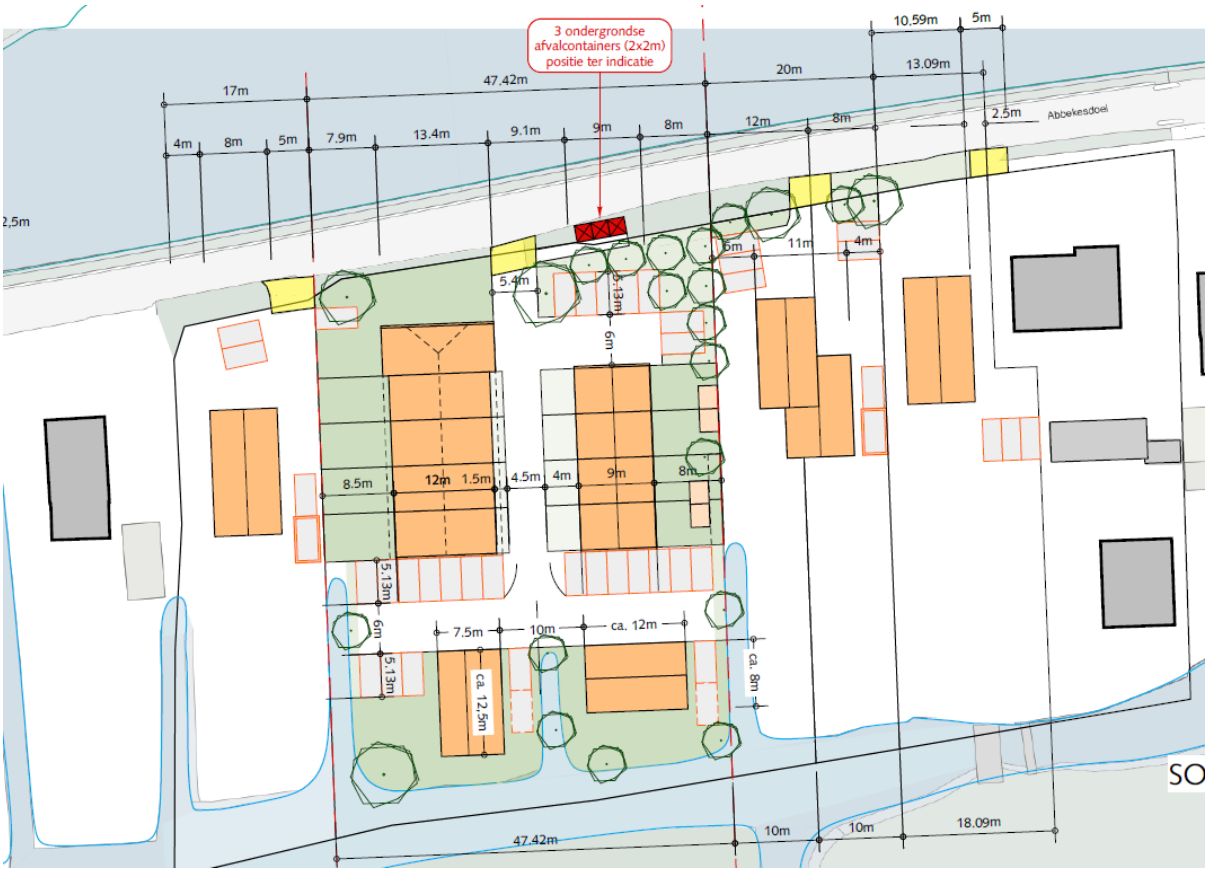
Tabel 1: Totale parkeerbehoefte nieuwe woningen

Categorie	Aantal	Parkeernorm	Behoefte totaal
Boerenerf			
Koop, vrijstaand	2	2,4	4,8
Koop, hoek/tussen	5	2,0	10,0
Koop, etage, midden (senioren)	2	1,9	3,8
Koop, etage, goedkoop	5	1,6	8,0
Langs de weg / eigen inrit			
Koop, vrijstaand	2	2,4	4,8
Koop, twee-onder-een-kap	2	2,2	4,4
		Totale parkeerbehoefte:	**35,8**

Tabel 2: Berekende parkeercapaciteit plangebied

Categorie	Behoefte	Openbare weg	Eigen terrein *(berekend)*	Aanwezig totaal
Boerenerf				
Koop, vrijstaand	4,8	3,0	2,0 *	5,0
Koop, hoek/tussen	10,0	9,2	0,8 **	10,0
Koop, etage, midden (senioren)	3,8	3,8	-	3,8
Koop, etage, goedkoop	8,0	8,0	-	8,0
Langs de weg / eigen inrit				
Koop, vrijstaand	4,8	-	5 ***	5,0
Koop, twee-onder-een-kap	4,4	-	5 ***	5,0
	35,8	24	12,8	36,8
			Totale parkeercapaciteit:	**36,8**

- *(*) De twee vrijstaande woningen op het boerenerf hebben in theorie elk twee parkeerplekken op eigen erf wat resulteert in een berekend aantal van 1 parkeerplek (1x lange oprit zonder garage a 1,0 pp). Voor restant van de parkeerbehoefte is er capaciteit op de openbare weg ingecalculeerd.*
- *(**) Voor de hoekwoning op de kop van het 'boerderij volume' is er een enkele oprit op eigen terrein meegenomen. In theorie is dit één parkeerplek maar het berekend aantal hiervan is 0,8pp.*
- *(***) In theorie hebben de vrijstaande- en twee-onder-een-kap woningen langs de weg drie parkeerplekken wat resulteert in een berekend aantal van 2,5 parkeerplekken (1x dubbele oprit a 1,7pp + 1x enkele oprit a 0,8pp = 2,5pp).*



Afbeelding 9: Nieuwe situatie parkeren

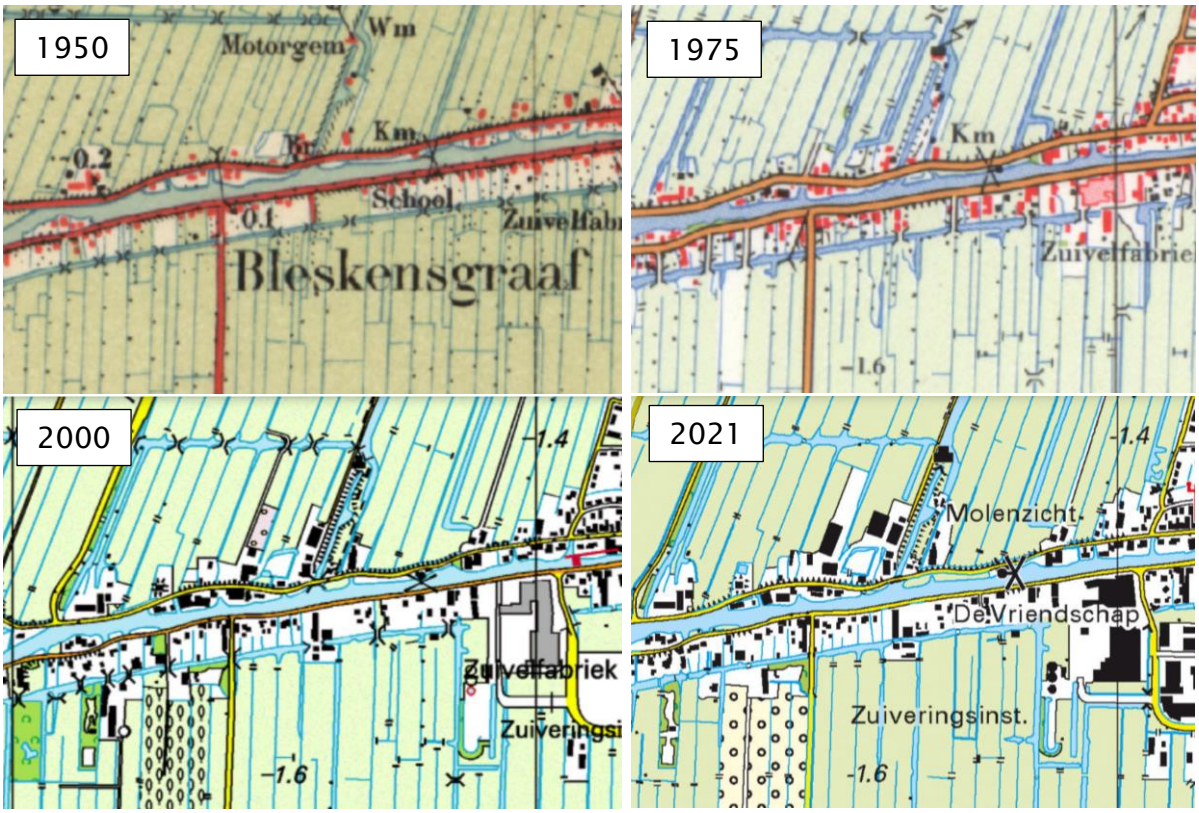
Het parkeren wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Uit bovenstaande wordt geconcludeerd dat er een theoretische parkeerbehoefte is van 35,8 parkeerplaatsen in totaal en dat in deze behoefte wordt voorzien middels 36,8 parkeerplaatsen in theorie. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid zoals gesteld in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'.

2.2.3 Molenwaards Kookboek

Om te komen tot een stedenbouwkundig passende inpassing van de woningen in de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is een stedenbouwkundige analyse uitgevoerd middels de stappen van het ‘Molenwaards Kookboek’. Hetgeen onderstaand stapsgewijs uiteengezet.

Geschiedenis

Op onderstaande afbeelding is de directe omgeving van het plangebied vanaf 1950 weergegeven. In 1950 is de Graafstroom en daarlangs het cultuurhistorische lint al duidelijk zichtbaar. De bebouwingsdichtheid is laag en de bebouwing concentreert zich tussen de Graafstroom en de wetering. Tot 1975 neemt de bebouwingsdichtheid verder toe. De start van de uitbreiding van de kern in noordelijke richting is al zichtbaar en ook de realisatie/uitbreiding van de zuivelfabriek over de wetering. Richting het jaar 2000 neemt de bebouwingsdichtheid verder toe. De kern van het dorp en (agrarische) bedrijven in het lint breiden zich verder uit. Ook is de aanplant van enkele kavels bomen/beplanting zichtbaar. Richting 2021 zet de trend van uitbreiding door. Al blijft de bebouwing voornamelijk voor de wetering gelegen.



Afbeelding 10: Geschiedenis in beeld (topotijdreis)

Kenmerken omgeving / erf

Het plangebied is gelegen ten westen van de dorpskern aan het begin van het cultuurhistorische lint langs het Abbekesdoel langs de Graafstroom (zie onderstaande afbeeldingen). De cultuurhistorische lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw (vrijstaande woningen) en hebben de bestaande boerderijen de agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De traditionele bebouwing is overwegend haaks op de weg in de eerste bebouwingslijn gesitueerd. De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel op de weg gebouwd. De hoofdvolumes (zowel traditioneel als nieuwbouw) zijn hoofdzakelijk rechthoekig opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De vervangende nieuwbouwwoningen hebben doorgaans een modernere bouwstijl dan de traditionele (woon)boerderijen en de arbeidershuisjes welke meer klassiek zijn vormgegeven. De gebruikte materialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel (streekeigen). De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het omliggende slagenlandschap.



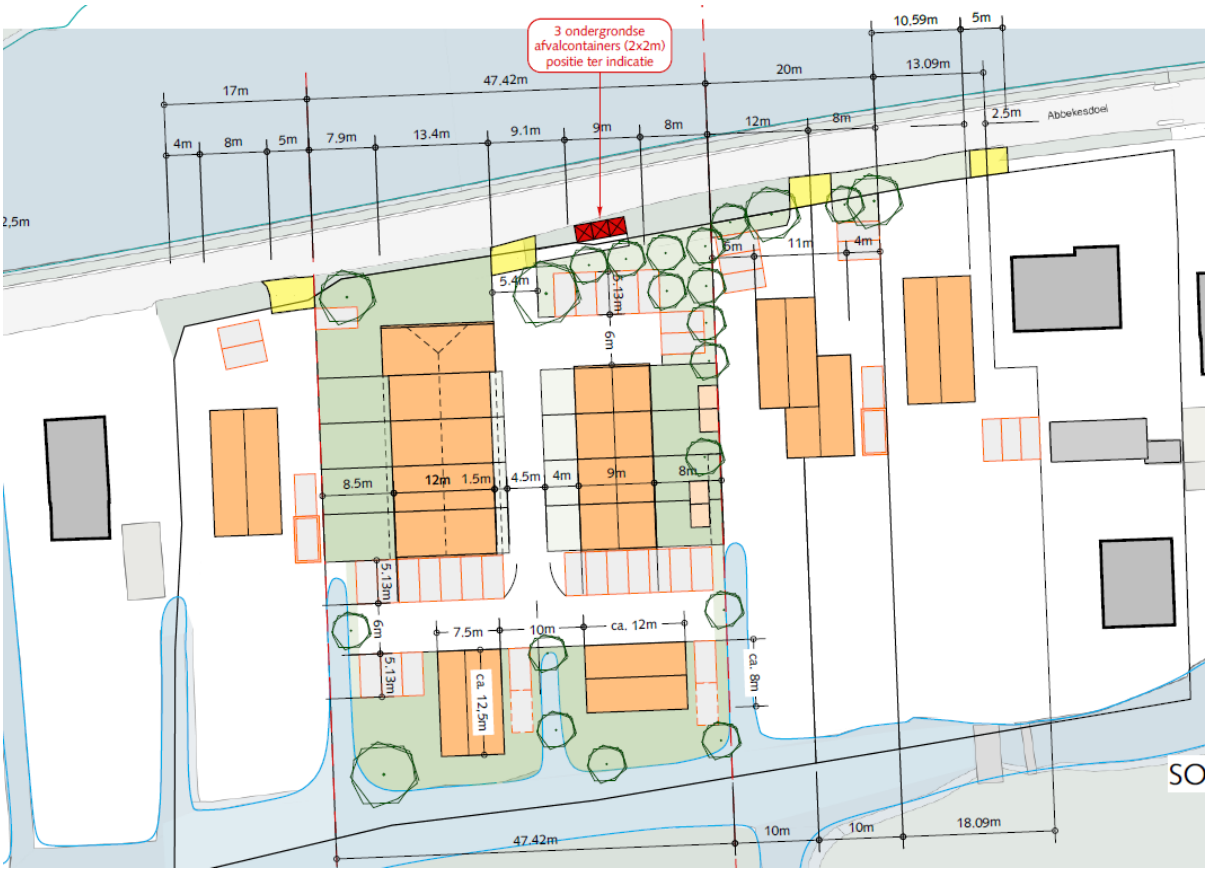
Afbeelding 11: Straatbeeld Abbekesdoel richting het dorp



Afbeelding 12: Straatbeeld Abbekesdoel uit het dorp

Kwaliteiten & Ontwerpuitgangspunten

- Behouden / versterken van water, slotenpatroon en natuurlijke oevers;
- Behouden / versterken doorzichten;
- Behouden / versterken agrarische en dorpse karakter in het cultuurhistorische lint;
- Behouden / versterken streekeigen beplanting;
- Concentreren van bebouwing voor de wetering;
- Behouden / versterken gemengde samenstelling qua bouwvolumes;
- Gebruik van gebiedseigen bouwstijl;
- Aansluiten op de maat, schaal en vormgeving in het lint en de kavel;
- Aansluiten qua kleur, materiaalgebruik, vorm en detaillering;
- Waar mogelijk nieuwe woningen inpassen op een bestaand / boerenerf;
- Nieuwbouw heeft een rechthoekige opzet, is opgetrokken uit baksteen en voorzien van een gebakken pan (of een afgeleide daarvan);
- Aansluiten op het verkavelingspatroon en de verkavelingsrichting;
- Bebouwing ondergeschikt maken aan de boerderijen in het lint;
- Parkeren op eigen terrein en waar mogelijk aan het zicht onttrekken.



Afbeelding 13: Indicatie nieuwe situatie

Uitwerking nieuwe situatie

Middels bovengenoemde kwaliteiten en ontwerpuitgangspunten is het onderhavige plan nader uitgewerkt en is een voorlopig planontwerp opgesteld. In de bijlage is deze toegevoegd en op bovenstaande afbeelding is deze weergegeven. Hiermee is zoveel mogelijk aangesloten bij de ontwerpuitgangspunten. Zo worden nieuwe watergangen gerealiseerd haaks op de wetering en worden er tussen de bouwvolumes doorzichten gecreëerd naar het achtergelegen land. Het plan sluit zich aan in het cultuurhistorische lint en het agrarische dorpse karakter daarin. Dit door de woningen in de eerste bebouwingslijn te realiseren en daarnaast een boerenerf te creëren. Hierdoor wordt een balans gevonden in een gemengde samenstelling van bouwvolumes. Het geheel wordt waar en zoveel als mogelijk groen ingepast met streekeigen beplanting, maar er wordt tegelijkertijd een balans gezocht in openheid. Waarmee tevens het parkeren zoveel als mogelijk aan het zicht kan worden onttrokken. Alle bebouwing achter de wetering wordt gesaneerd en het plan concentreert zich voor de wetering. Waarbij rekening wordt gehouden met het verkavelingspatroon en de richting ervan. De nieuwbouw heeft een rechthoekige opzet, sluit zich aan qua maat, schaal en vormgeving in het lint. Bij de verdere uitwerking wordt ook qua kleur en materiaalgebruik aangesloten bij de directe omgeving en de gebiedseigen bouwstijl. Het plan sluit met dit alles op de ontwerpuitgangspunten van het Molenwaards Kookboek, waarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt

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

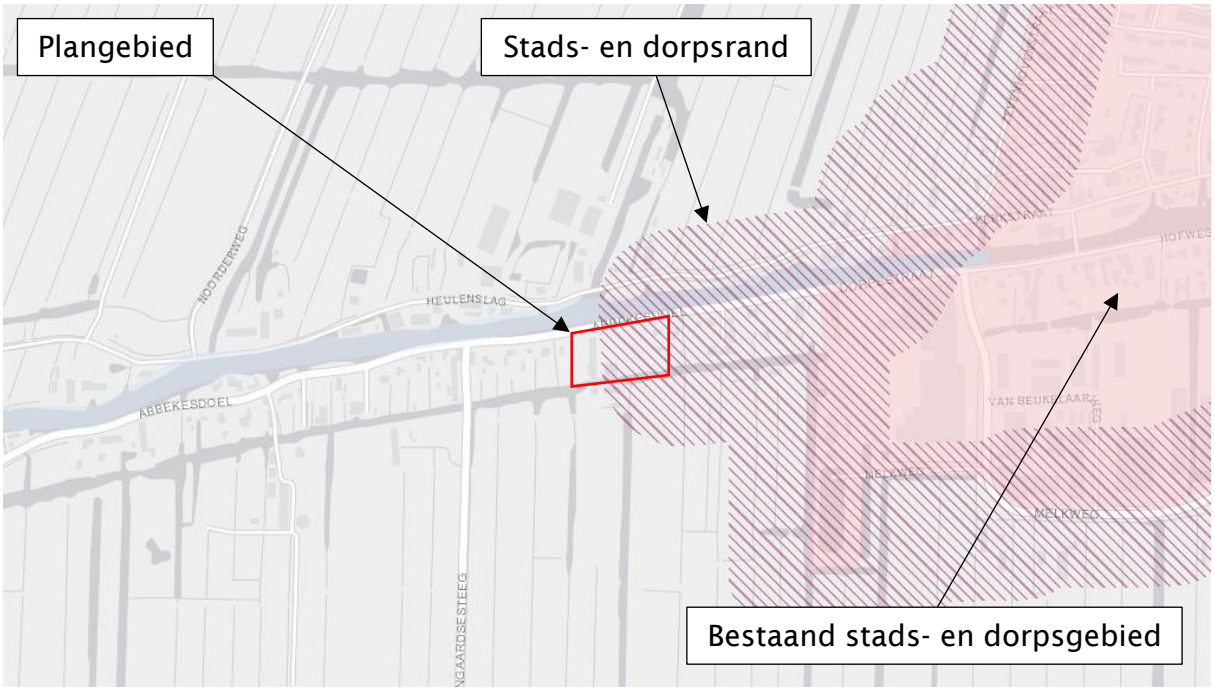
Ladder voor duurzame verstedelijking
Het plan voorziet in de realisatie van 18 woningen. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is.

<u>Concrete woningbehoefte Bleskensgraaf</u>
Het plan betreft een kleinschalige nieuwbouwontwikkeling dat inspeelt op de concrete woningbehoefte in Bleskensgraaf. Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod bestaande uit 18 woningen, waarvan 4 vrijstaande, 2 twee-onder-een-kap, 5 hoek-/rijwoningen, 2 seniorenappartementen en 4 startersappartementen. Het woningbouwprogramma van het plan is zorgvuldig afgewogen. Het plan sluit aan op de strategie van de woonvisie middels het creëren van aanbod voor kleine huishoudens, starters, senioren, doorgroeiers én tevens het sociale segment. De grotere woningen zijn geschikt voor doorstromers, er is aanbod voor middeninkomens en er zijn woningen in het plan die geschikt zijn voor starters en senioren. Door de ontwikkeling zullen ook andere woningen in het dorp vrijkomen middels doorstroming. In het dorp Bleskensgraaf hebben lange tijd, mede vanwege de beperkte beschikbare bouwgrond, geen woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Met het onderhavige plan kan in de concrete behoefte worden voorzien die zich de afgelopen jaren heeft opgebouwd.

Hetgeen wordt bevestigd door de interesse die er is getoond tot nu toe. Tot op heden hebben 208 mensen zich officieel ingeschreven als geïnteresseerde in de woningen. Het plan voldoet aan de regionale en gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.3.2 & 3.4.2).

<u>Alternatieven binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)</u>
Het plangebied is gelegen net buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Wel is het plangebied gelegen in de dorpsrand, zie onderstaande afbeelding. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar

door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.



Afbeelding 14: Plangebied t.o.v. bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

In de kern van het dorp zijn er te weinig geschikte inbreidingslocaties beschikbaar om in de concrete woningbehoefte (in dit geval de realisatie van 18 woningen) te voorzien van het dorp. Hierdoor moet worden uitgeweken aan passende woningbouwlocaties aan de rand van het dorp of in het cultuurhistorische lint. Het plangebied betreft een voormalige (agrarische) bedrijfslocatie in het cultuurhistorische lint net buiten de kern. Hetgeen betreft daarmee een geschikte inbreidingslocatie in Bleskensgraaf. De bebouwingscontour op de locatie neemt niet toe, maar neemt juist af doordat de bebouwing achter de wetering wordt verwijderd. Hierdoor wordt niet enkel in de concrete woningbehoefte voorzien, maar wordt tevens de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd.

<u>Conclusie</u>
Het plan voldoet aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. De woningen worden gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. 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)

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

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

Het plangebied is gelegen in het de contour ‘stads- en dorpsrand’, zie paragraaf 3.1.3.

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.

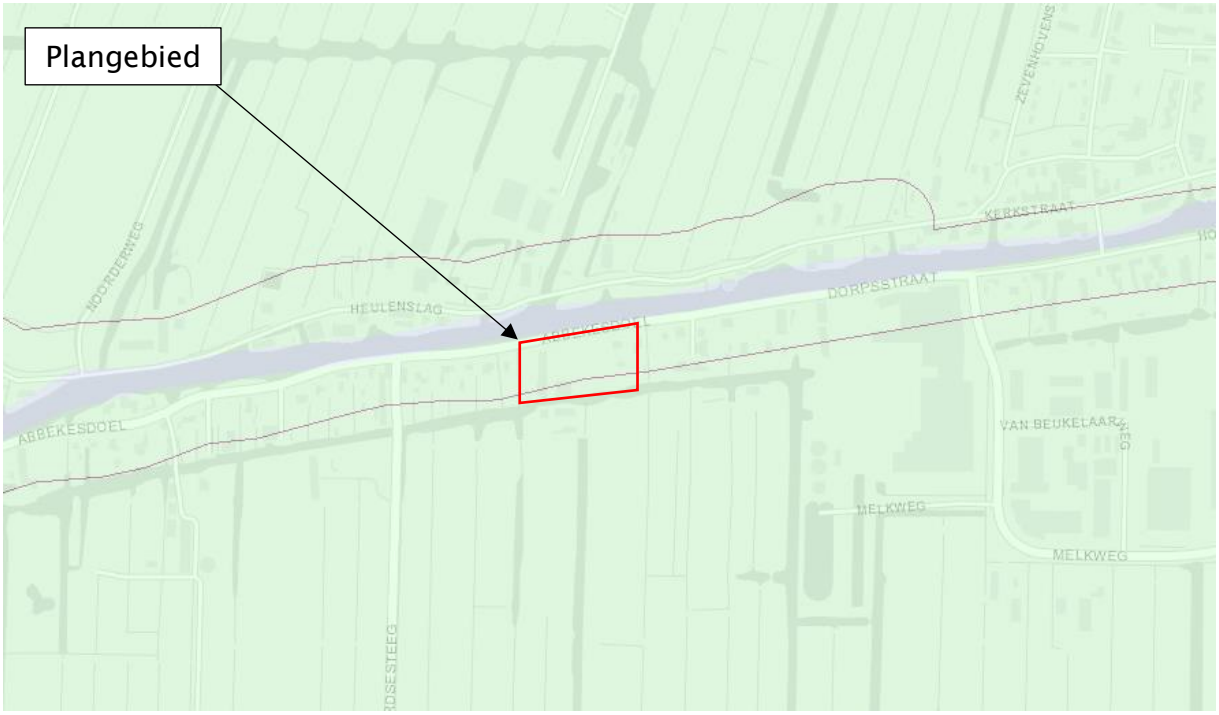
Kwaliteitskaart
De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden 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 gebieds-kenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap' en de 'linten', zie afbeelding 15 en onderstaande alinea's. Het onderhavige plan volgt de richtpunten van deze gebieden. Mede middels deze richtpunten is het plan verder uitgewerkt, zie paragraaf 2.2.3.

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

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

Linten
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.



Afbeelding 15: Plangebied t.o.v. cultuur- en natuurlandschappen

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 bestemmings-plannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

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

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

Het plan kan worden geschaard onder de categorie ‘inpassen’. Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet niet in wijzigingen op structuurniveau. De structuur ter plaatse van het cultuurhistorisch lint blijft ongewijzigd. Het plan past naar aard en schaal binnen het gebied, zo neemt de bebouwingscontour af door de bebouwing over de wetering te saneren. Daarnaast voldoet het plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart van Zuid-Holland.

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

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

Het plan is getoetst en voldoet aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’, zie paragraaf 3.1.3.

3.2.3 Molenbiotoop

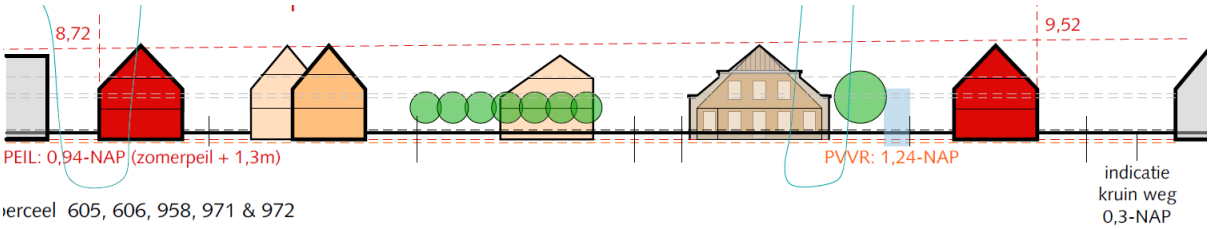
Het plangebied valt binnen de beschermingszones van de molen De Vriendschap. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. In het kader van de bescherming van de windvang van deze molen is de nieuwbouw van de woningen relevant.

In artikel 6.25 'Bescherming molenbiotoop' van de omgevingsververordening zijn regels opgenomen ter bescherming van molenbiotopen. In het plan is in het kader van de nieuwe bebouwing rekening gehouden met de windvang van de molen. Ter bescherming van de molenbiotoop is in het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskernen' de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' opgenomen. Ten aanzien van het realiseren van bebouwing en/of beplanting binnen deze zone gelden de volgende richtlijnen:

1. Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, vermeerderd met 1/100 van de afstand van deze grens tot het middelpunt van de molen.
2. Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag de maximale hoogte van bebouwing niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen de bebouwing en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Het plangebied waar nieuw wordt gebouwd is gelegen op een afstand van circa tussen de 118 en 268 meter. De nokken van de nieuwe woningen zijn gelegen op een afstand van tussen de 149 en 231 meter. Het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen is gelegen op 6,28 meter NAP. Hetgeen is in 2021 opgemeten door een civiel technisch bureau, zie bijlage. Dit betekent dat er voor de woningen een maximale bouwhoogte geldt van tussen de 7,77 en 8,59 meter NAP.

Het bouwpeil betreft -0,94 NAP (zomerpeil -2,24 meter NAP plus 1,3 meter drooglegging bouwpeil; zie waterparagraaf). Vanaf het bouwpeil mag de nok van de vrijstaande woning het dichtstbij de molen dus 8,71 meter hoog zijn vanaf het bouwpeil (0,94m + 7,77m). De nok van de woning het verst weg betreft dan 9,53 meter vanaf het bouwpeil (0,94m + 8,59m). Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 16: Globale weergave mogelijke maximale hoogtes t.o.v. molen

Om deze maximale hoogtes ten opzichte van de molen te borgen wordt de aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m' opgenomen in het bestemmingsplan. Bovenstaande berekening en daarmee de maximale bouwhoogte wordt daarmee geborgd. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de woningen dient daarmee een gelijksoortige berekening en weergave te worden

overlegd met de gemeente. Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect molenbiotoop geen belemmeringen en visa versa.

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 ontplooien.

Het plan speelt in op de concrete woningbehoefte in Bleskensgraaf. Het plan draagt bij aan het behoud van de leefbaarheid in de kern Bleskensgraaf. Daarnaast wordt er een toekomstbestendige situatie gecreëerd op een voormalige (agrarische) bedrijfslocatie. Hiermee wordt leegstand en verpaupering van de locatie voorkomen, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt daarmee verbeterd. Het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio blijft gewaarborgd naar de toekomst doen. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied 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.

Bleskensgraaf is aangeduid als een voorzieningendorp. Bleskensgraaf heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Binnen het dorp is er sprake van een concrete woningbehoefte, zie paragraaf 3.1.3 & 3.4.2 voor een nadere onderbouwing. Het plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal woonbeleid en dient te worden afgestemd in het regionaal overleg.

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 zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn:

- 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 betrekking op verschillende van bovenstaande onderwerpen. Een (agrarische) bedrijfslocatie wordt beëindigd en er wordt op een duurzame wijze een nieuwe bestemming gerealiseerd ter plaatse. Leegstand van (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt voorkomen en de nieuwe woningen worden conform de huidige bouweisen geïsoleerd en duurzaam gerealiseerd. De gemeente wenst de identiteit van de dorpen in stand te houden. Door de locatie op een karakteristieke wijze om te zetten ten behoeve van kleinschalige woningbouw, wordt bijgedragen aan een inclusieve samenleving, voldoende woningen en duurzaam omgaan met de bebouwde ruimte. Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke toekomstvisie.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnelt 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).

Bleskensgraaf is aangeduid als een voorzieningendorp. Bleskensgraaf heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Binnen en buiten het dorp is er sprake van een concrete woningbehoefte, zie paragraaf 3.1.3. Er wordt een bijdrage geleverd aan voldoende woningen tot 2029, het woningbouwprogramma voorziet in woningen voor iedere doelgroep, de woningen voldoen minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik én de locatie betreft een passende transformatieplek van bestaand leegstand vastgoed. Daarbij komt 40% van de wooneenheden op de sociale woningmarkt. Het plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het plan voldoet aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’;
- Het plan speelt in op de concrete woningbehoefte in Bleskensgraaf en voorziet in aanbod voor iedere doelgroep, waarmee doorstroming binnen het dorp wordt gestimuleerd;
- Het plan voorziet in een verbetering van het woon- en leefklimaat én de ruimtelijke kwaliteit.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

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

Onderzoek
De activiteit, het realiseren van 18 woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling, waarbij een voormalige (agrarische) bedrijfslocatie wordt gesaneerd en er woningen worden gerealiseerd. Er is daarmee geen directe m.e.r-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een directe m.e.r-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd.

<u>Kenmerken van het plan</u>
Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om een voormalige (agrarische) bedrijfslocatie te herontwikkelen ten behoeve van 18 woningen. Hiermee worden volwaardige bedrijfsactiviteiten ter plaatse juridisch-planologisch uitgesloten, waarmee eventuele hinder voor de directe omgeving afneemt. Behoudens de toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. De productie van afvalstoffen wordt aanzienlijk verminderd, er vindt enkel nog productie van huishoudelijk afval plaats (geen afvalstoffen van bedrijven meer). Er zijn geen risico's voor zware ongevallen, rampen of risico's voor de menselijke gezondheid.

<u>Ligging van het plangebied</u>
Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd Natuurmonument, NatuurNetwerk Nederland, Wetland, Nationaal Park. Het betreft een bestaand bebouwd perceel, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwde ruimte en contour (deze wordt zelfs verkleind, door sloop bebouwing achter de wetering). Gezien deze ligging en het karakter van het plan is er geen sprake van invloed op kwetsbaar milieu of kwetsbare gebieden. Leegstand en daarmee verpaupering van de voormalige bedrijfsopstallen wordt voorkomen.

<u>Kenmerken van de potentiële effecten van het plan</u>
Gezien het karakter van het plan, woningbouw in plaats van volwaardige (agrarische) bedrijven, heeft het plan positieve effecten op de directe omgeving. Als gevolg van

het plan neemt de hoeveelheid afvalstoffen aanzienlijk af. Het aantal zware verkeersbewegingen (tractoren, landbouwvoertuigen, vrachtwagens etc.) neemt tevens af. Het plan zal daarmee geen significante negatieve effecten hebben op het milieu en de directe omgeving.

Conclusie
Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

4.2 Watertoets

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

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

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

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

Waterschapsbeleid
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



Afbeelding 17: Uitsnede Legger Wateren

Watergangen

Binnen en rondom het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen, zie bovenstaande afbeelding. Ten noorden van het plangebied is de A-watergang 001196-112797, de Graafstroom gelegen. De wetering betreft de A-watergang 112052. Daarnaast de C-watergangen 067608, 067725 voor de wetering en enkele C-watergangen achter de wetering. De C-watergang op de westelijke grens wordt ingekort en er worden aan de wetering enkele nieuwe watergangen gegraven als zijnde perceelscheidingen, zie situatietekening. Ten behoeve van de plan inpassing

(afstand vrijstaande woningen tot de wetering) worden er aanpassingen aan de wetering gedaan (zie onderstaande afbeelding). Zodat de nieuwe woningen op min. 5m afstand tot de wetering zullen worden gerealiseerd. Eventuele dempingen zullen meer dan 100% gecompenseerd worden aan de overzijde van de wetering. De balans dempen en toevoegen van de wetering is weergegeven op afbeelding 17.

Ten behoeve van de demping en het graven van nieuwe watergangen, én indien binnen de beschermingszone van bestaande watergangen bouw- of sloopwerkzaamheden plaatsvinden dient een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland te worden aangevraagd.



Afbeelding 18: Wijziging wetering

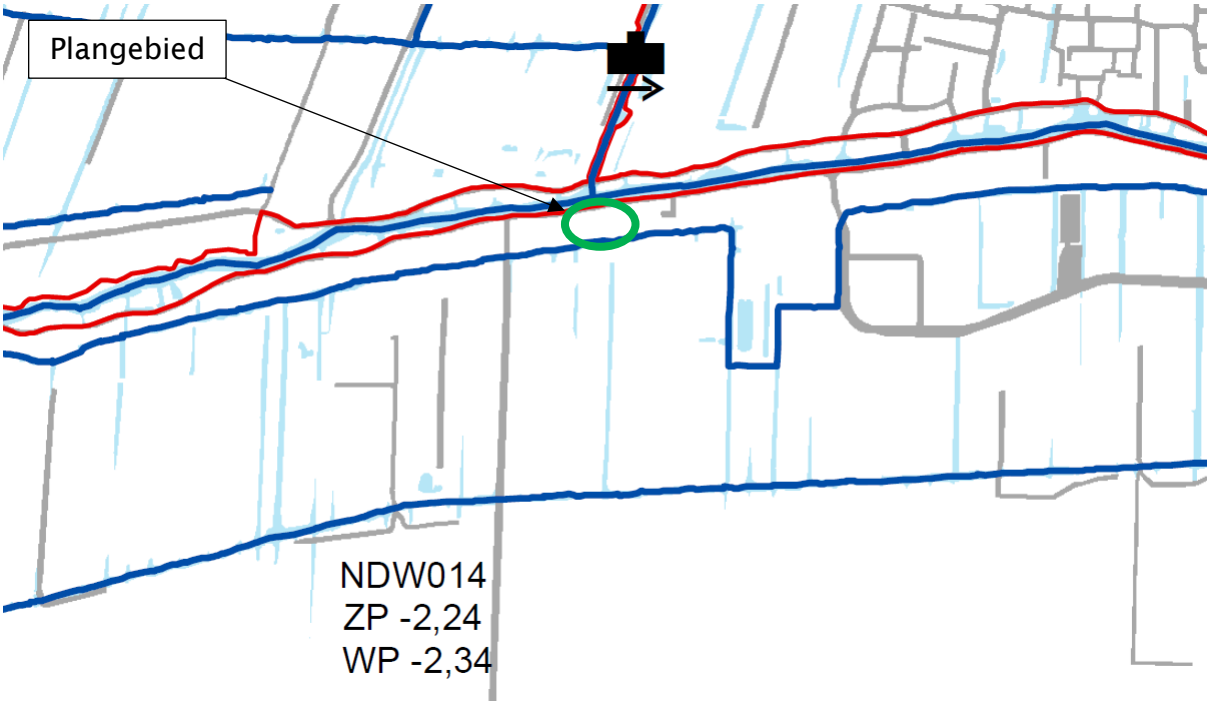
Peilgebied

Het plangebied is gelegen in het peilgebied NDW014. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,24 meter NAP en een winterpeil van -2,34 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Waterberging en -compensatie

Naast de eventuele volumecompensatie, kan het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond tevens effecten hebben voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dien zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van

waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m^3 waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m^2. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m^2.



Afbeelding 19: Uitsnede peilgebiedenkaart

Het plangebied is bijna volledig verhard en bebouwd. Op afbeelding 19-20 is de verharding van de bestaande en beoogde situatie weergegeven. In de bestaande situatie is er 6.293 m^2 verharding (2.279 m^2 bebouwd + 4.014 m^2 erfverharding) aanwezig. In de nieuwe situatie betreft de verharding 3.408 m^2 (1.450 m^2 + 1.958 m^2). De verharding neemt daarmee af met in totaal 2.885 m^2 af. Hierdoor zijn er geen watercompenserende maatregelen noodzakelijk ten behoeve van het plan.

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.



Afbeelding 20: Verharding bestaande situatie



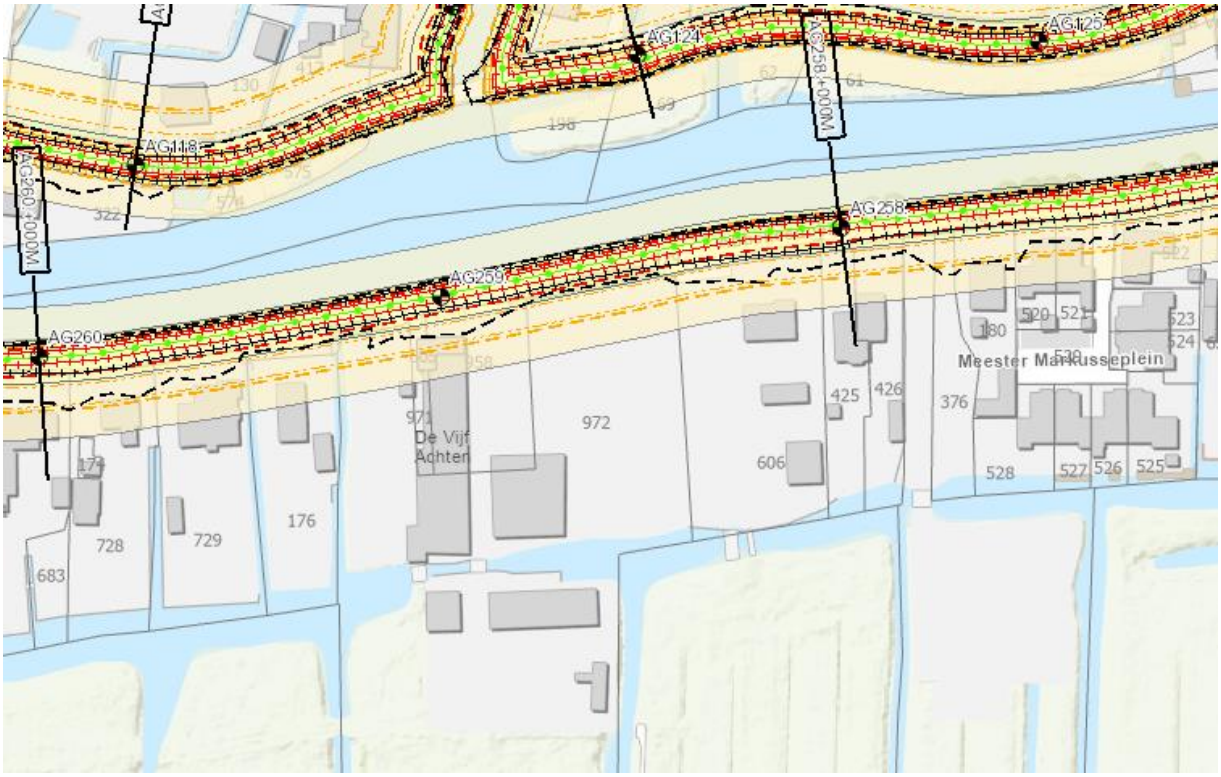
Afbeelding 21: Verharding nieuwe situatie

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegoppervlakken 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 nieuwe woningen worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. Een rioolplan zal worden overlegd met de gemeente Molenlanden ten tijden van de omgevingsvergunning. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering
Het plan is gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering, zie onderstaande afbeelding. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.



Afbeelding 22: Uitsnede legger waterkeringen

De bouw- en sloopwerkzaamheden zijn deels gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De woningen dienen buiten het Profiel Van Vrije Ruimte (PVVR) te worden gerealiseerd.

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

Wegbeheer
De Abbekesdoel 7a te Bleskensgraaf bezit in de huidige situatie een brede dubbele oprit, welke zich uitsplitst naar de woning en naar het achtererf ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. De Abbekesdoel 8 te Bleskensgraaf bezit in de huidige situatie tevens meerdere opritten. Een brede dubbele oprit ten oosten van de boerderij, welke zich uitsplitst naar het achtererf en naar de boerderij. Een tweede dubbele oprit ten westen van de boerderij, welke zich tevens uitsplitst naar het achtererf en naar voor de boerderij.

In de nieuwe situatie wordt dit aantal ontsluitingen en met name de breedte ervan teruggebracht (zie afbeelding 9; gele vlakken). In totaal blijven/worden vier opritten gehandhaafd/gerealiseerd. Eén ten behoeve van de bestaande woning nr. 7a en een nieuwe vrijstaande woning, één ten behoeve van de twee-onder-een-kapper, één ten behoeve van het boerenerf en één voor een nieuwe vrijstaande woning.

Conclusie
Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het plan dient wel een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland (demping/graven watergangen & beschermingszone waterkering).

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.

Onderzoek
Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, deze bronnen kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Het plangebied is wel gelegen binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Door Adromi B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, welke is bijgevoegd in de bijlage van deze toelichting. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat:

'(…) de geluidbelasting vanwege de Abbekesdoel op de gevels van de vrijstaande woningen 1 en 4, de hoekwoning, tussenwoning 1 en de twee-onder-één-kapwoningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden. Dit betekent dat het aanvragen van hogere waarden in beginsel mogelijk is.

De geluidbelasting vanwege zowel de Heulenslag alsmede de Wijngaardseweg blijven onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De cumuleerde geluidbelasting Lcum van alle in het onderzoek betrokken wegen tezamen bedraagt ten hoogste 59 dB. Gezocht dient te worden welke geluidsbeperkende maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting vanwege de Abbekesdoel te reduceren naar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. (…)

Opgemerkt wordt dat reeds een geluidscherm in het overdrachtsgebied zal worden geplaatst om de geluidbelasting vanwege de Abbekesdoel op de geprojecteerde woningen te reduceren. Om de geluidbelasting terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dient het scherm dermate hoog te zijn dat dit zal stuiten op bezwaren van verkeerskundige en stedenbouwkundige aard. (…)

De besluitvorming over het al dan niet verlenen van de ontheffing is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders. Bij de besluitvorming kan het college gebruik maken van de volgende motivatie en overwegingen:

1) *De maximaal toelaatbare geluidsbelasting volgens artikel 83 lid 1 van de Wet geluidhinder wordt niet overschreden;*
2) *De hogere waarden zijn nodig, omdat maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen tot de voorkeurswaarde bezwaren van stedenbouwkundige, financiële en verkeerskundige aard ontmoeten;*
3) *De woningen zullen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte, en voldoen daarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid.'*

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen, wel dient er ten behoeve van enkele van de woningen een hogere waarden besluit te worden genomen.

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 2: 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 2021 het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 15,2 µg NO_2/m^3;
- Een fijnstofconcentratie van 15,9 µg PM^{10}/m^3;
- Een fijnstofconcentratie van 8,7 µg $PM^{2,5}$/m^3.

Voor het plangebied kan worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots 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 NO_2 en PM^{10};
- 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.

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.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen.

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). De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren

Tabel 3: 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
Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de voormalige (agrarische) bedrijfslocatie te saneren en woningen te realiseren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient getoetst te worden of dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning en/of dat omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt.

In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. De

richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied. Indien de omgeving kan worden aangemerkt als gemengd gebied, dan kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de richtafstanden die betrekking hebben op de omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied.

Om de richtafstanden van omliggende milieubelastende functies te bepalen, is eerst van belang om te bepalen of het plangebied is gelegen in een rustige woonwijk en rustig buitengebied, of in een gemengd gebied. Conform de VNG-Handreiking wordt onder een rustige woonwijk en rustig buitengebied verstaan: *'Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.'*

En voor een gemengd gebied wordt de volgende beschrijving gegeven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden geschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.'*

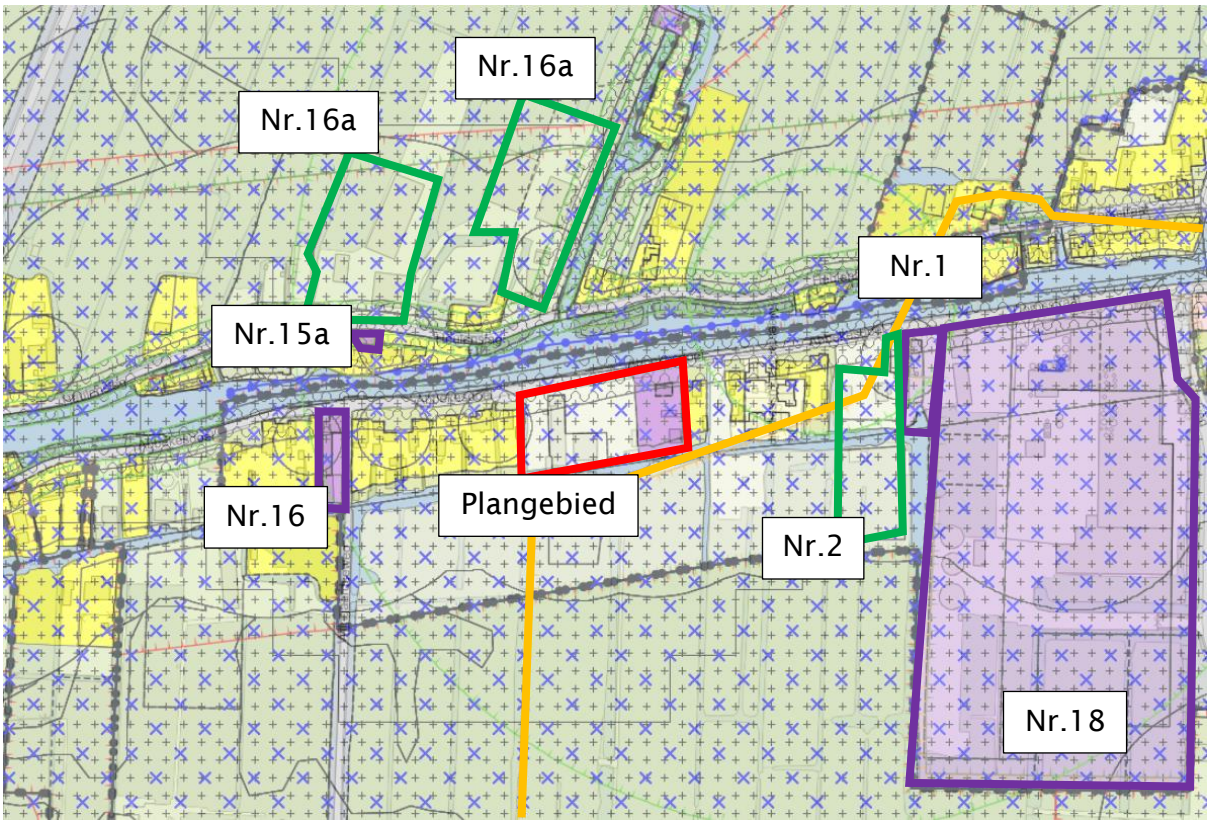
Het plangebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing langs de Abbekesdoel. De lintbebouwing is gelegen in het buitengebied met naast woonfuncties tevens (agrarische) bedrijvigheid. Gelet op de beschrijving uit de VNG-Handreiking kan geconcludeerd worden dat de omgeving van het plangebied getypeerd kan worden als gemengd gebied. Gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar zijn gerechtvaardigd.

<u>Inventarisatie</u>
Om de milieubelastende functies in de omgeving te inventariseren wordt gebruik gemaakt van de verbeeldingen van de vigerende bestemmingsplannen. Daarbij wordt gekeken welke bedrijfscategorie planologisch mogelijk is op omliggende bedrijfspercelen. In en op onderstaande tabel en afbeelding zijn de bedrijfsfuncties in de directe omgeving weergegeven. In de tabel zijn de onderzochte locaties weergegeven met de milieucategorie die volgens de vigerende bestemmingsplannen mogelijk is. Daarbij is de zwaarste richtafstand die hoort bij het omgevingstype 'gemengd gebied' aangegeven. De afstand is gemeten vanaf de bedrijfsbestemmingen tot aan de uiterste gevel van de nieuwe woningen. De bestaande bedrijfswoning Abbekesdoel 7a die juridisch-planologisch wordt gewijzigd naar een burgerwoning wordt buiten beschouwing gelaten. In het kader van bedrijven- en milieuhinder wat betreft deze woning immers sprake van een gelijkblijvende situatie.

Uit de tabel en afbeelding is af te leiden dat enkel voor de zuivelfabriek niet wordt voldaan aan de richtafstand. Er wordt opgemerkt dat er tussen het plangebied en de zuivelfabriek én rondom de zuivelfabriek al vele woningen aanwezig zijn die het bedrijf in de bestaande situatie reeds beperken. Hierdoor zal het onderhavige plan

de bedrijfsactiviteiten van de zuivelfabriek niet verder beperken dan in de huidige situatie het geval. De nieuwe woningen komen veel verder van de zuivelfabriek dan de bestaande woningen Abbekesdoel 1 t/m 7, de woningen aan de Meester Markusseplein 1 t/m 11, daarnaast vele woningen aan de Heulenslag, de Kerkstraat en de Dorpsstraat.

Tabel 4: Omliggende bedrijven				
Adres	**Functie**	**Milieu-categorie**	**Richtafstand (gemengd gebied)**	**Afstand tot nieuwe woning**
Abbekesdoel 1	-	2.0	10 meter	190 meter
Abbekesdoel 2	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	147 meter
Abbekesdoel 16	Autobedrijf	2.0	10 meter	141 meter
Dorpstraat 18	Zuivelfabriek	5.1	300 meter	202 meter
Heulenslag 10	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	65 meter
Heulenslag 15a	Schildersbedrijf	2.0	10 meter	121 meter
Heulenslag 16a	Wormenkwekerij	3.2	50 meter	115 meter



Afbeelding 23: Plangebied t.o.v. omliggende functies

Daarnaast is het plangebied volledig buiten de geluidszone, zie oranje contour rondom de zuivelfabriek op bovenstaande afbeelding. Om deze reden kan vooraf worden geconcludeerd dat het plan ter plaatse passend is uit geluidsoogpunt industrielawaai van de zuivelfabriek. Waardoor gemotiveerd kan worden afgeweken van de richtafstand van het bedrijf, gezien de maximale richtafstand betrekking heeft op het aspect geluid. De daarna maximale richtafstand voor geur, betreft 100 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Door

dit alles kan worden aangenomen dat de bedrijfsvoering van de zuivelfabriek niet zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat aldaar.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

4.6 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 hij 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.

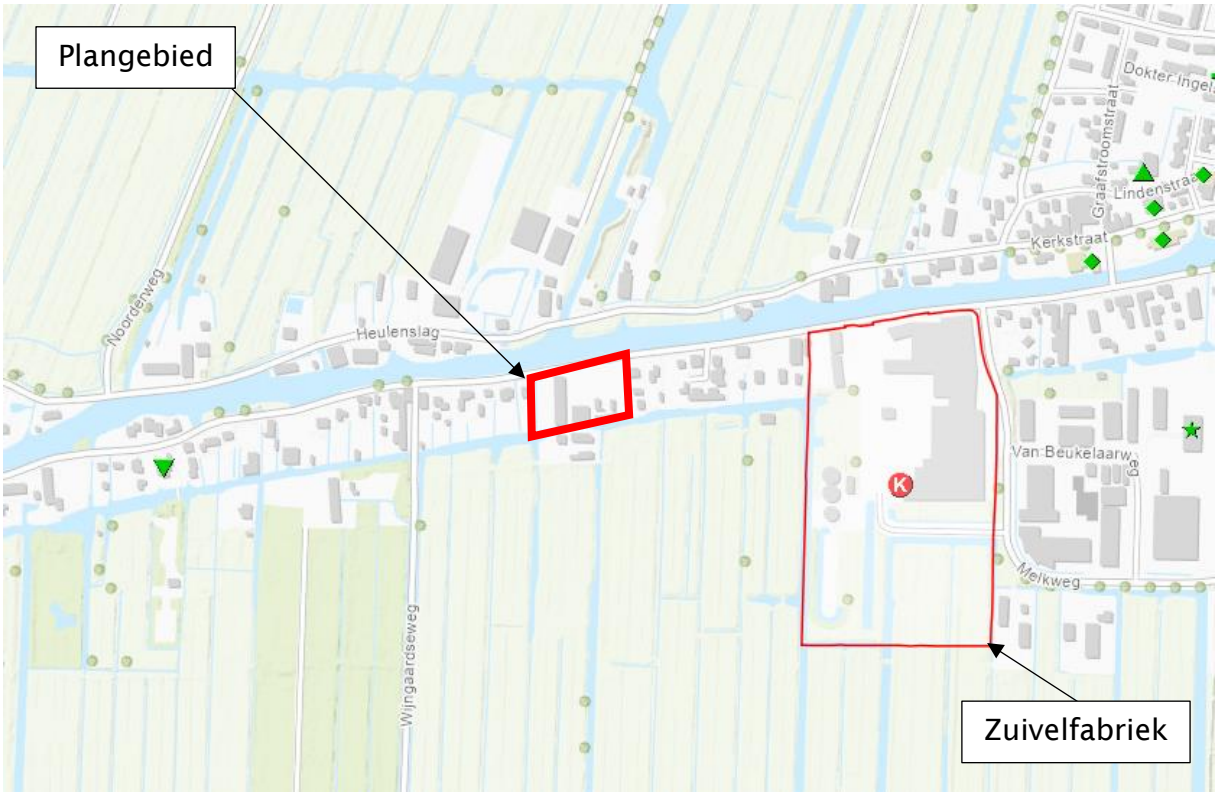
De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer 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
<u>Risicovolle inrichtingen</u>
Uit de risicokaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied enkel een zuivelfabriek gelegen, zie onderstaande afbeelding. Er is ter plaatse een ammoniak koelinstallatie aanwezig. Het plaatsgebonden risico hiervan is echter kleiner dan 10-6, waardoor er richting plangebied geen risico's aanwezig zijn. Een groepsrisicoverantwoording hiervoor is niet nodig, omdat voor deze inrichting geen invloedsgebied geldt waarvoor het groepsrisico moet worden verantwoord. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van andere Bevi-inrichtingen of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.

<u>Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen</u>
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor de externe veiligheid relevante buisleidingen gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

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



Afbeelding 24: Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Conclusie

Het 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 planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen.

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***
Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: huismus en vleermuizen. 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).

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden
Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie
De sloop van meerdere gebouwen en de realisatie van 15 nieuwe woningen aan de Abbekesdoel 7a en 8 te Bleskensgraaf is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).'

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen. Wel dient voor de sloop van de boerderij met aangebouwde schuren een aanvullend onderzoek naar de vleermuis en huismus te worden uitgevoerd.

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
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstof depositie onderzoek uitgevoerd, deze is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. De conclusie luidt als volgt:

'Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. De invoergegevens en het rekenresultaat zijn opgenomen in de bijlage van dit rapport.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is

geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.'

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft 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 Adromi B.V. een verkennend onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De puinhoudende bovengrond, ter plaatse van boringen 01 en 15, is sterk verontreinigd met PAK;*
- *De puinhoudende bovengrond, ter plaatse van boring 02, is matig verontreinigd met PAK;*
- *De puinhoudende bovengrond is verder over de gehele locatie licht verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie;*
- *Het grondwater is licht verontreinigd met barium en/of zink;*
- *In het monster ABmm01 en ABmm02 is asbest aangetoond. Het betreft in beide monsters plaatmateriaal en bestaat uit hechtgebonden chrysotiel;*
- *In het monster ABmm03 en ABmm04 is geen asbest aangetoond.*

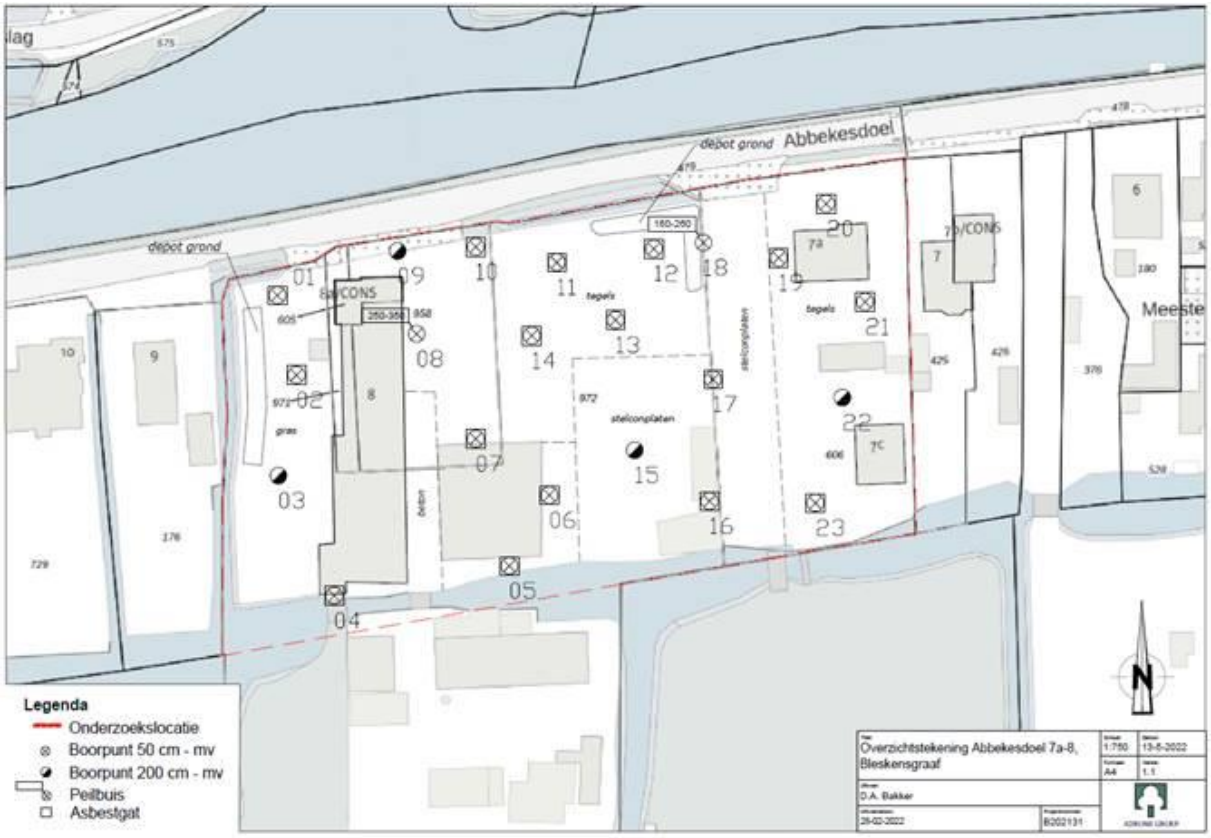
De hypothese verdacht wordt bevestigd vanwege het aantreffen van sterke tot lichte verontreinigingen met PAK en lichte verontreinigingen met metalen, PCB en minerale olie in de grond en lichte verontreinigingen met barium en zink (metalen) in het grondwater.

De sterke tot matige verontreiniging met PAK in de grond, ter plaatse van boringen 01, 02 en 15, kan een belemmering vormen voor de voorgenomen herinrichting van de locatie. Aanbevolen wordt om in overleg met het bevoegd gezag te bespreken of aanvullend onderzoek benodigd is.

De overige lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en/of nieuwbouw van woningen.

In het grondmengmonster van boringen 01, 02, 04, 05, 13 en het grondmengmonster van boringen 06, 07, 10, 11, 12 en 14 is asbest aangetoond in de vorm van plaatmateriaal (hechtgebonden chrysotiel). Ook hiervoor wordt aanbevolen om in overleg met het bevoegd gezag te bespreken of aanvullend onderzoek benodigd is. Bij het overleg moeten de (definitieve) nieuwbouwplannen worden meegenomen.

Indien bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt welke niet ter plaatse kan worden hergebruikt, gelden hiervoor restricties ten aanzien van het hergebruik.'



Afbeelding 25: Boorpuntenkaart bodemonderzoek

Conclusie

Ten behoeve van het plan dient er aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd om de sterkte en omvang van de verontreinigingen vast te stellen.

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 op gronden met voornamelijk een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (zie afbeelding 23). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het plan gaat deze grenswaarden te boven. Ten behoeve van het plan is daarom door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek zijn hieronder uiteengezet.



Afbeelding 26: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

'Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?
De natuurlijke ondergrond van het plangebied wordt gevormd door een pakket oeverafzettingen bestaande uit uiterst siltige tot matig zandige klei, vermoedelijk te relateren aan de Schoonrewoerdse stroomgordel, met daarop een pakket mineraalarm bosveen. Het veenpakket wordt afgedekt door een 110 tot 190 cm dik, ophogingspakket bestaande uit baksteenhoudende, humeuze klei.

Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?
De natuurlijke bodemopbouw lijkt in het noordwesten van het plangebied nog intact te zijn. In het oosten van het plangebied is een relatief diep reikend (170 cm –mv) pakket recent opgebrachte grond aangetroffen. In het zuiden van het plangebied kon de natuurlijke bodemopbouw en de intactheid daarvan niet bepaald worden omdat de hier geplande boring gestuit is op een puinlaag in het recente ophogingspakket.

Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?
De oeverafzettingen van de Schoonrewoerdse stroomgordel in de ondergrond zijn ongerijpt en kalkrijk. Ze worden daarom niet als archeologisch relevant beschouwd. In het noordwesten van het plangebied is een relatief dik (110 tot 190 cm) humeus kleipakket boven het veenpakket aanwezig. Dit pakket wordt doorspekt met baksteenfragmenten. Het betreft hier waarschijnlijk een pakket erfophogingslagen. In deze lagen kunnen archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en/of de Nieuwe tijd aanwezig zijn.

Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?
Het pakket met ophogingslagen begint op sommige locaties al direct onder het maaiveld (elders is het pakket afgedekt door een 40 tot 50 cm dikke recente ophogingslaag van lichtgrijs zand) en reikt tot 110 á 190 cm –mv (2,25 tot 2,74 m – NAP).

Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?
In het humeuze kleipakket in de bovengrond zijn baksteenfragmenten en houtresten aangetroffen. Deze indicatoren voor een vindplaats uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd kunnen niet verder gedetermineerd worden.

Zo ja: Op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?
In het humeuze kleipakket dat tot 110 a 190 cm –mv reikt (2,25 tot 2,74 m – NAP).

Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?
De archeologisch kansrijke pakketten bevinden zich in het noordwesten van het plangebied.

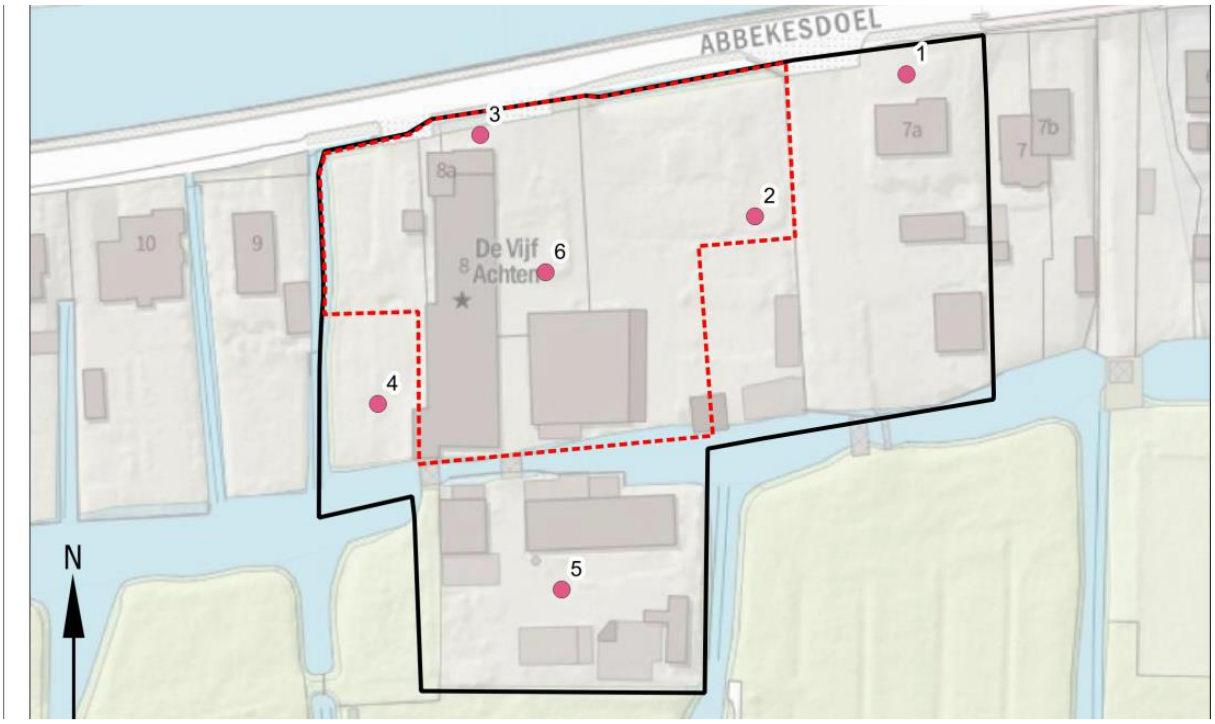
Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?
De indicatoren kunnen niet nader gedateerd worden dan de Late Middeleeuwen of de Nieuwe tijd.

In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?
Voor het noordwesten van het plangebied kan de middelmatige verwachtingswaarde voor de Late Middeleeuwen of de Nieuwe tijd bijgesteld worden naar een hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. In het oosten van het plangebied worden op basis van de bodemopbouw geen archeologische resten verwacht en daarom kan hier de middelmatige verwachtingswaarde bijgesteld worden naar een lage verwachtingswaarde. In het zuiden van het plangebied kon geen inzicht in de bodemopbouw verkregen worden en daarom zal de hoge archeologische verwachtingswaarde hier gehandhaafd moeten blijven.

In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?
De boerderij met bijgebouwen zullen gesloopt worden en daarna zullen verspreid over het plangebied nieuwe panden worden gerealiseerd. Omdat direct onder het maaiveld mogelijke archeologische resten aanwezig kunnen zijn, is het niet mogelijk deze resten bij bouwwerkzaamheden in situ te behouden.

Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?
In het noordwesten van het plangebied worden nog archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd verwacht (afb. 12). Daarom wordt geadviseerd om in het noordwestelijke deel van het plangebied, op de locaties waar gebouwd gaat worden, een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uit te voeren. De werkwijze van het onderzoek dient

vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).



Afbeelding 27: Uitsnede afb. 12 archeologisch onderzoek

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert in het westelijk deel van het plangebied (Abbekesdoel 8 en 8a), na de bovengrondse sloop van de aanwezige bebouwing, een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuven (IVO-P) uit te voeren. Het doel van dit onderzoek is het vaststellen van de aanwezigheid van archeologische resten alsook de gaafheid, omvang, datering en conservering daarvan. Indien waardevolle archeologische resten aan het licht komen, dient de sloop of het verwijderen van de funderingen en de mestkelder onder archeologische begeleiding plaats te vinden. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

In het oostelijk deel van het plangebied (Abbekesdoel 7a) zijn geen graaf- of grondroerende werkzaamheden voorzien. In het zuidelijk deel (ten zuiden van de Achterwetering) zal de aanwezige bebouwing worden gesloopt. Omdat deze op het maaiveldniveau is gefundeerd, zal de sloop niet leiden tot (verdere) verstoring van de bodem. Zowel in het oostelijk als het zuidelijk deel van het plangebied wordt daarom (vooralsnog) geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

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.'

Conclusie
Ten behoeven van het plan dient er een aanvullend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.12 Duurzaamheid & klimaatverandering

Duurzaamheid
De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan speelt hier bewust op in door een (agrarische) bedrijfslocatie te verwijderen en de nieuwe woningen conform de huidige bouw- en duurzaamheidseisen te realiseren (bijvoorbeeld isolatie). Er wordt 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 bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Rondom het plangebied is voldoende oppervlakte water aanwezig om zware regenbuien op te vangen. Daarbij komt dat de verharding ter plaatse afneemt, doordat de gronden achter de wetering worden teruggebracht naar grasland. Hiermee wordt het plangebied zachter en zal het water meer/beter in de bodem infiltreren als voorheen.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De nieuwe woningen worden buiten het profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de waterkering gerealiseerd. De woningen worden op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

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

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8’ bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8’ is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8’ is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ‘Dorpskernen’ (13 februari 2012), de ‘Parapluherziening Parkeren’ (27 oktober 2020) en het ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’ (26 oktober 2021). De regels van het bestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8’ bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmings-regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch
De gronden achter de wetering worden teruggebracht naar agrarisch grasland. Het bouwvlak ter plaatse wordt daarom verwijderd, zodat de bouw van agrarische opstallen wordt uitgesloten. De bestemming ‘Agrarisch’ blijft behouden.

Tuin
Conform het moederbestemmingsplan worden de gronden voor de voorgevels van de woningen bestemd met de bestemming ‘Tuin’.

Water
De bestemming ‘Water’ ter plaatse van de wetering blijft behouden en wordt iets gewijzigd (zie waterparagraaf). De hoeveelheid water / wetering wordt vergroot.

Wonen
De gronden ter plaatse van de nieuwe woningen worden bestemd met de bestemming ‘Wonen’. Hierin worden specifieke bouwvlakken opgenomen ten

behoeve van elk bouwvolume. Aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen zijn buiten het bouwvlak (achter de voorgevel) toegestaan.

Waarde – Archeologie – 2 & 4
De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 2 & 4' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat – Waterkering
De dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering' is mede bestemd voor de bescherming van de waterkering aldaar.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 6 m;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – molenbiotoop 400m;
- Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk – 1.