Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke motivering (ETFAL)

TAM-Omgevingsplan ‘Heulenslag 40 Bleskensgraaf’



Ruimtelijke motivering (ETFAL)

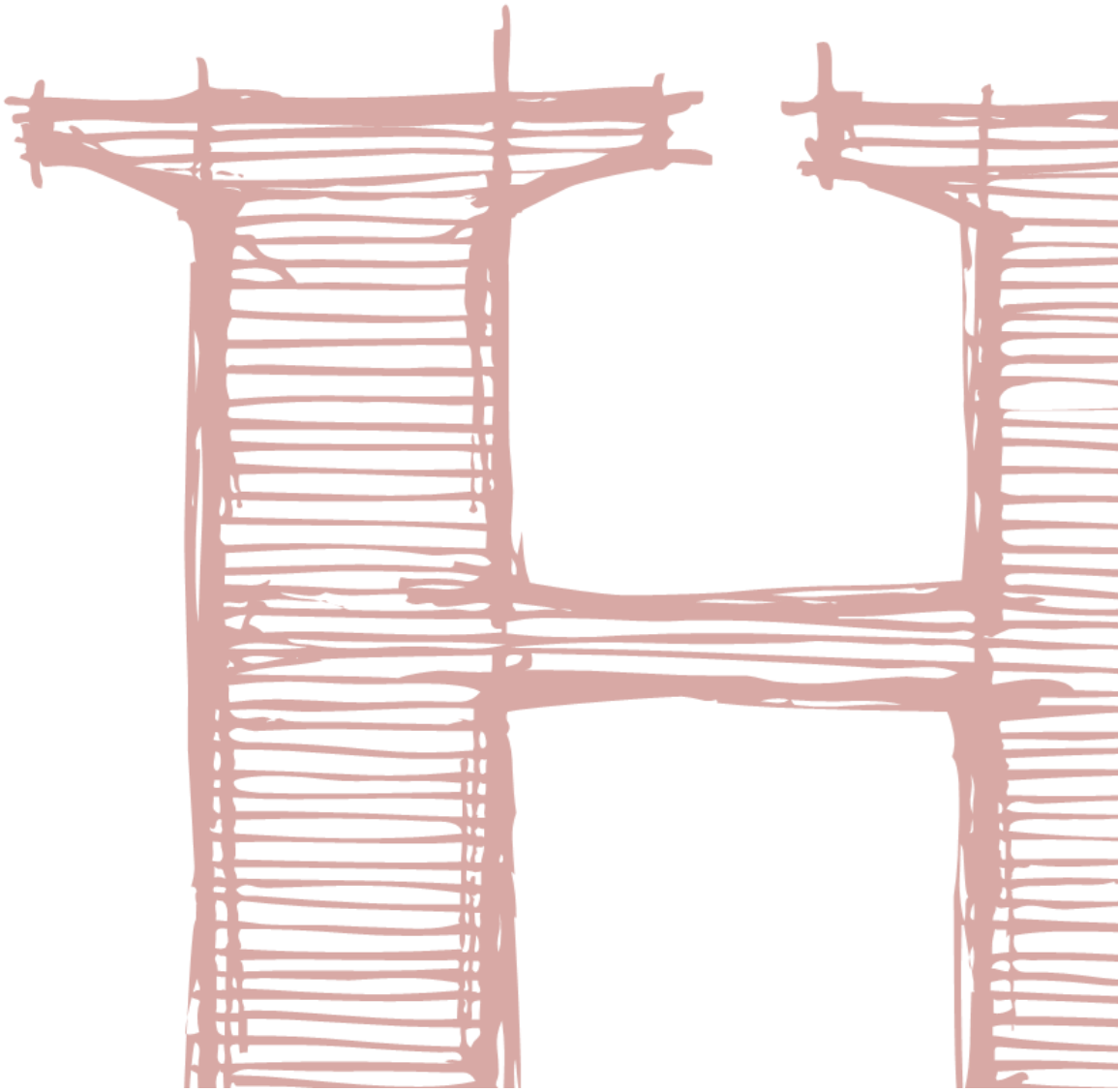
TAM-Omgevingsplan ‘Heulenslag 40 Bleskensgraaf’

Opgesteld door:
Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967 GB Langerak

Datum
24 juni 2025

Planstatus
Concept

Versie
1.1



Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Ligging en begrenzing plangebied 6

1.3 Kader 7

1.4 Leeswijzer 8

2. Planbeschrijving 9

2.1 Bestaande situatie 9

2.2 Nieuwe situatie 12

3. Verantwoording beleidskaders 15

3.1 Rijksbeleid 15

3.2 Provinciaal beleid 16

3.3 Waterschapsbeleid 27

3.4 Gemeentelijk beleid 29

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 32

4.1 Milieueffectrapportage 32

4.2 Verkeer en parkeren 33

4.3 Water 35

4.4 Geluid 40

4.5 Luchtkwaliteit 41

4.6 Geur 42

4.7 Bodem 43

4.8 Milieuzonering 46

4.9 Omgevingsveiligheid (externe veiligheid) 47

4.10 Archeologie en cultureel erfgoed 49

4.11 Natuur 51

4.12 Trillingen 54

4.13 Gezondheid 55

5. Financiële haalbaarheid 56

6. Participatie en overleg 56

6.1 Participatie 56

6.2 Advies gemeenteraad 56

6.3 Bestuurlijk vooroverleg 56

7. Juridische aspecten 57

7.1 Inleiding 57

7.2 Toepassingsbereik 57

7.3 Toelichting functies aan locaties 58

#	Bijlage	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Bouwhistorische verkenning	Polderkwaliteit	22029	04-04-2023
2	Beeldkwaliteitsplan	Polderkwaliteit	22029	04-06-2025
3	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21629	22-04-2024
4	Verkennend bodemonderzoek	Ingenieursbureau Mol	A9366	11-09-2024
5	Verkennend asbest-bodemonderzoek en asbestonderzoek puinverharding	SOCOTEC Geotechnics	25SP0312-adv-01	10-03-2025
6	Asbestbodem-onderzoek (gootlijnen)	Linge Milieu	25-3015	24-03-2025
7	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 6617	13-05-2025
8	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-252127-2147-V1	24-03-2025
9	Quickscan Natuur	Blom Ecologie	2025-0408	01-04-2025
10	Stikstofdepositie-onderzoek	De Roever Omgevingsadvies	20250287.v01	04-03-2025

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Heulenslag 40 te Bleskensgraaf betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al jaren geleden beëindigd. Het boerderijgebouw en omliggende opstallen zijn daarna in verval geraakt. Het boerderijgebouw verkeert in een zeer slechte bouwkundig staat. Op basis van de bouwkundige inspectie en een bouwhistorische verkenning is geconcludeerd dat het niet realistisch is om het boerderijgebouw te restaureren.

Het plan is om de vervallen boerderij te slopen en een nieuwe boerderijvolume te herbouwen. Daarnaast is het plan om in ruil voor de sloop van ca. 1000 m^2 aan voormalige agrarische bouwwerken en verhardingen en het inleveren van het agrarisch bouwvlak aan de Heulenslag een vrijstaande schuurwoning te realiseren.

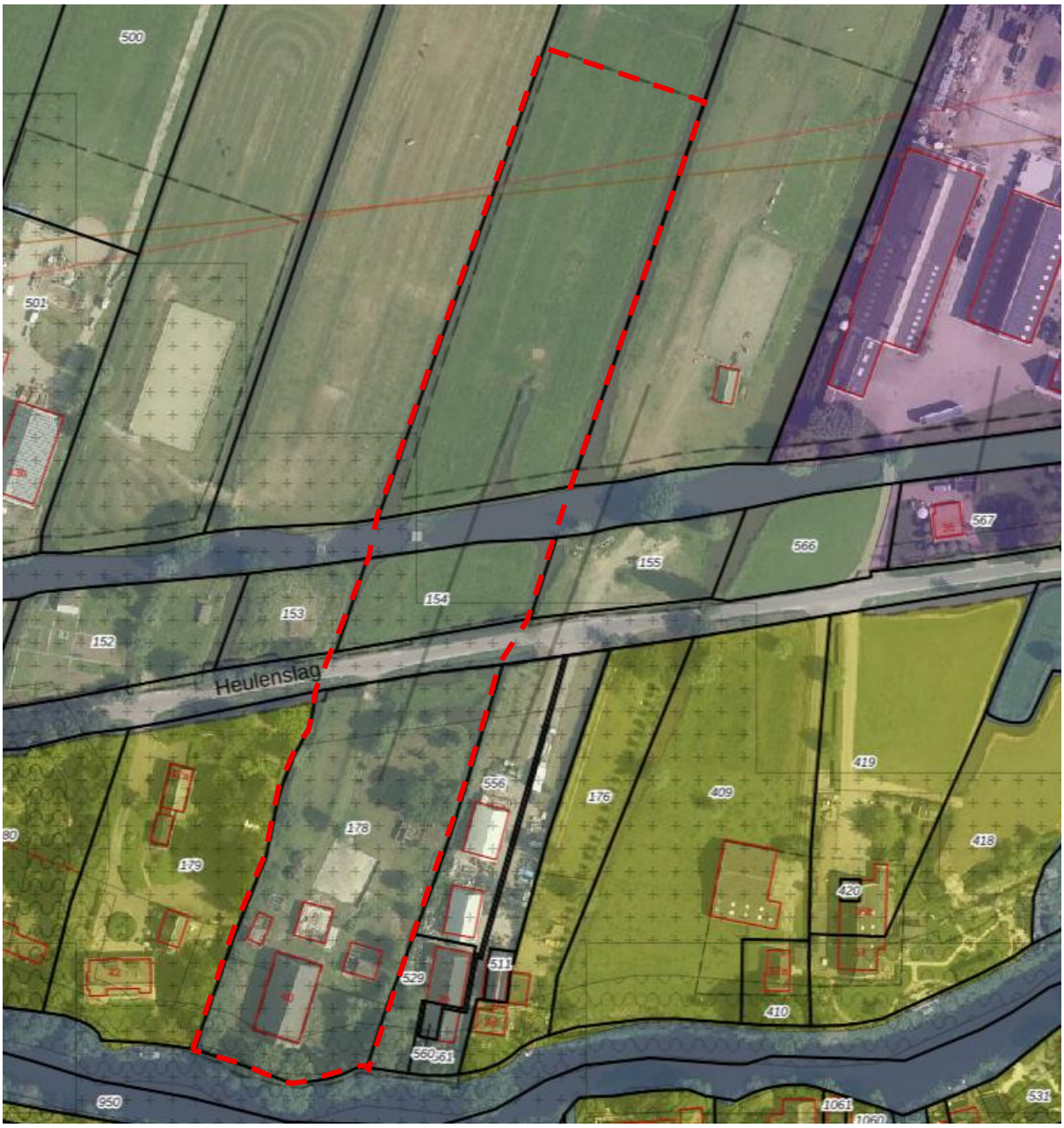
Het plan is in strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan ‘Paraplu-herziening Buitengebied Graafstroom’ (vastgesteld 20 februari 2018), dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden,

Op 4 juli 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan.

Het plan wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt middels een wijziging van het Omgevingsplan met toepassing van TAM-IMRO. In de voorliggende ruimtelijke motivering wordt onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Heulenslag 40 te Bleskensgraaf en het agrarisch bouwvlak aan de noordzijde van de Heulenslag. De woningbouw vindt plaats ten zuiden van de Heulenslag. Aan de noordzijde wordt uitsluitend het agrarisch bouwvlak (en daarmee de bouwmogelijkheden) verwijderd. Het plangebied is kadastraal bekend als de gemeente Bleskensgraaf, sectie D, perceelnummers 100 (gedeeltelijk), 107 (gedeeltelijk), 144 (gedeeltelijk), 154 en 178. De percelen 107 en 154 zijn meegenomen om de relatie-aanduiding tussen het zuidelijk en noordelijk bouwvlak te verwijderen.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'
Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010) dat onderdeel uit maakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden. Het plangebied heeft de bestemmingen:

- Agrarisch met waarden;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen;
- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Waterkering.

Met de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' (noordelijk bouwvlak);
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – erftoegangswegen';
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint';
- Aanduiding 'relatie'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'
Op 15 september 2015 is de 3de herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld, dat onderdeel uit maakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden. In deze herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid.

Voor het plangebied betekent dat de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering is gewijzigd en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is aangepast naar:

- Waarde – Archeologie 1;
- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 7;
- Waarde – Archeologie 8;

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom'
Op 20 februari 2018 is het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Buitengebied Graafstroom' vastgesteld, dat onderdeel uit maakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden. In deze herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is aangepast én de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' is toegevoegd.

Parapluherziening Parkeren
Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' vastgesteld dat inmiddels onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan 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". In paragraaf 4.2 'Verkeer en vervoer' is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

1.4 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 1: Inleiding;
- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Aspecten fysieke leefomgeving en milieu;
- Hoofdstuk 5: Financiële haalbaarheid;
- Hoofdstuk 6: Participatie en overleg;
- Hoofdstuk 7: Juridische aspecten.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

De kern Bleskensgraaf kan worden getypeerd als een lintbebouwingsdorp, bestaande uit een noordelijk bebouwinglint (Heulenslag) en een zuidelijk bebouwingslint (Abbekesdoel). Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Heulenslag tussen de kernen Oud-Alblas en Bleskensgraaf.

De lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw (vrijstaande woningen) en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie.

De traditionele boerderijgebouwen zijn overwegend haaks op de weg gepositioneerd en georiënteerd naar de Graafstroom. Kenmerkend voor dit gebied is dat de hoofd-gebouwen op grote afstand van de Heulenslag zijn gesitueerd. De schuren en overige bebouwing liggen tussen het hoofdgebouw en de Heulenslag. De bebouwing langs de Heulenslag, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De gebruikte materialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende veenweidelandschap.

Het noordelijk deel van het plangebied (ten noorden van de Heulenslag) is gelegen in het veenweidelandschap. Het veenweidelandschap kenmerkt zich door slagen-verkaveling omringd door sloten en weteringen. In het veenweidelandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). Ter plaatse van het plangebied is geen bebouwing aanwezig.

2.1.2 Huidige status/gebruik

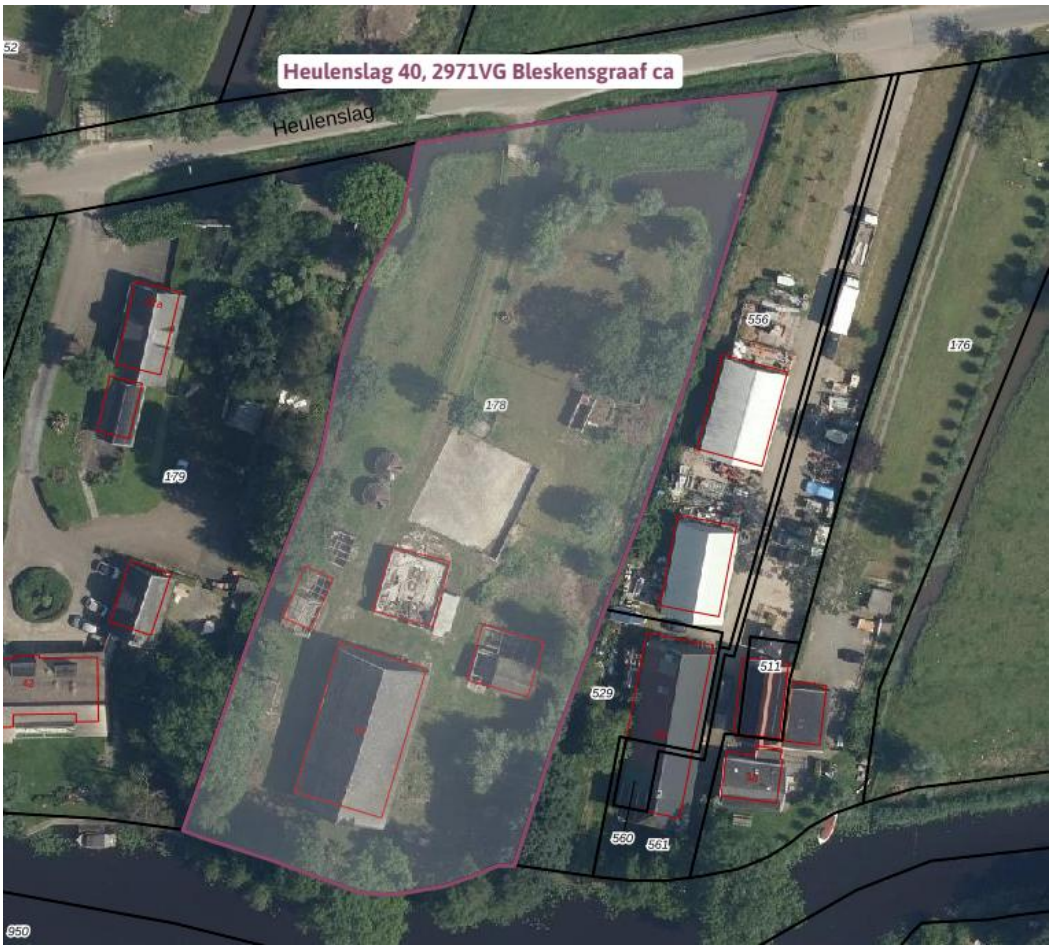
Het perceel Heulenslag 40 te Bleskensgraaf betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al jaren geleden beëindigd. Het boerderijgebouw en omliggende opstallen zijn daarna in verval geraakt. Het boerderijgebouw, dat een inhoud heeft van ca. 2.700 m^3, verkeert in een zeer slechte bouwkundig staat. Op basis van de bouwkundige inspectie en een bouwhistorische verkenning is geconcludeerd dat het niet realistisch is om het boerderijgebouw te restaureren. De bouwkundige verkenning is toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 3: Bestaande vervallen boerderijgebouw



Afbeelding 4: Bestaande aanzicht perceel Heulenslag 40 Bleskensgraaf



Afbeelding 5: Bestaande situatie perceel Heulenslag 40 Bleskensgraaf



Afbeelding 6: Bestaande gronden ten noorden van Heulenslag 40 Bleskensgraaf

2.2 Nieuwe situatie

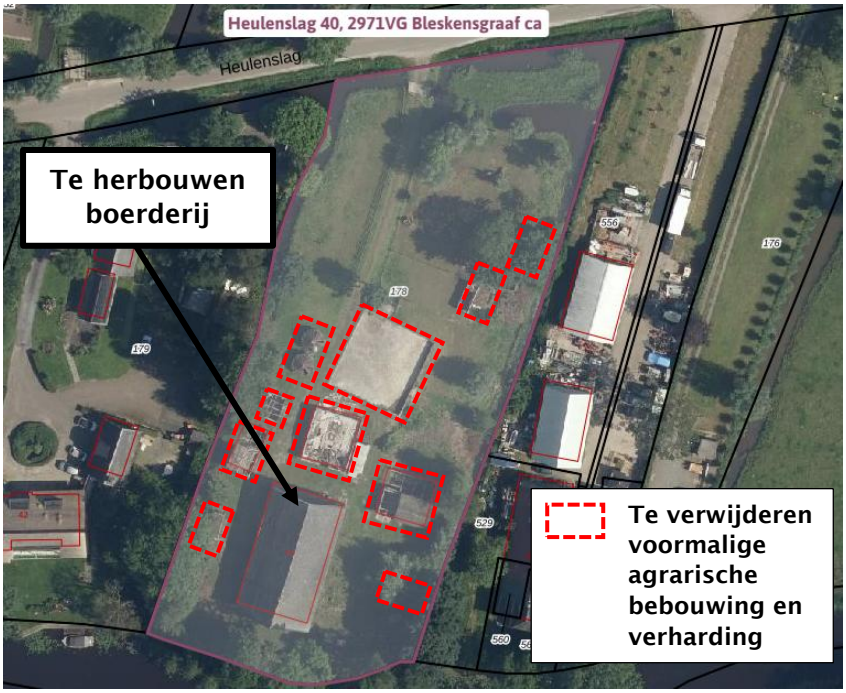
Het plan is om de vervallen boerderij Heulenslag 40 en de overige voormalige agrarische bebouwing en verharding (schuren, mestopslag, silo's en overige bouwwerken), met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.000 m^2, te slopen ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woonboerderij en een schuurwoning.

De nieuwe woonboerderij wordt gerealiseerd op nagenoeg dezelfde plek als de bestaande boerderij. De nieuwe woonboerderij wordt enkele meters naar het noorden gesitueerd, waardoor het gebouw buiten de kernzone van de waterkering komt te liggen. De situering van de woonboerderij wordt vastgelegd middels het opnemen van een bouwvlak. De nieuwe woonboerderij heeft een maximale inhoud van 2.700 m^3 (overeenkomstig bestaande boerderijgebouw) en een maximale goothoogte van 6 meter.

De schuurwoning wordt gerealiseerd aan de noordzijde van het perceel Heulenslag 40. De situering van de schuurwoning wordt tevens vastgelegd middels het opnemen van een bouwvlak. De nieuwe schuurwoning heeft een maximale inhoud van 850 m^3 en een maximale goothoogte van 6 meter.

Eventuele bijbehorende bouwwerken dienen tussen de twee voorgevels van de woonboerderij en de schuurwoning te worden gerealiseerd. Dit gebied is aangegeven met de aanduiding 'bijgebouwen'. De voorgevels de woonboerderij en de schuurwoning zijn aangegeven met de aanduiding 'gevellijn'.

Het huidige agrarisch bouwvlak op de locatie Heulenslag 40, welke middels een relatie-aanduiding is gekoppeld met het agrarisch bouwvlak ten noorden van de Heulenslag, wordt met dit TAM-Omgevingsplan verwijderd. Hiermee worden de bouwmogelijkheden en de mogelijkheid tot nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie uitgesloten.



Afbeelding 7: Te slopen voormalige agrarische bebouwing



Afbeelding 8: Nieuwe situatie / landschappelijk inpassingsplan (uitvergroot in bijlage)

Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting (beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing).

Het plan resulteert in een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan voorziet in een forse afname aan bebouwing en verharding. De bestaande voormalige agrarische bebouwing en verharding worden verwijderd. In totaal wordt ca. 1.000 m^2 gesloopt/verwijderd. Daarbij wordt een agrarisch bouwvlak (bouwmogelijkheden) in het open veenweidegebied verwijderd.

De bestaande in zeer slechte bouwkundige staat verkerende boerderij wordt vervangen door een passende nieuwe woonboerderij. Bij het ontwerp van de nieuwe boerderij is zorgvuldig rekening gehouden met het behoud de cultuurhistorische waarden en historie van het gebied.

Bij het ontwerp van de nieuwe schuurwoning dient tevens rekening te worden gehouden met de karakteristieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de locatie en omgeving. De schuurwoning dient een passende landelijke en ondergeschikte uitstraling te krijgen ten opzichte van het boerderijgebouw. Wat betreft de vormgeving, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik van de schuurwoning dient te worden aangesloten bij de bestaande boerderij en het landelijke en agrarisch karakter van het gebied.

Gezien de mate van flexibiliteit in de regels van het TAM-Omgevingsplan is om de cultuurhistorische waarden van de locatie en het gebied te behouden dan wel te versterken, een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd in de bijlage. Dit beeldkwaliteitsplan heeft als doel om toekomstige kopers de denkrichting aan te geven waarbinnen de plannen gestalte moeten krijgen. Tevens dient het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen.

Het plangebied wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht (als een boerenerf). Landschapsarchitect Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten heeft een stedenbouwkundige/landschappelijke analyse uitgevoerd en op basis daarvan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (afbeelding 8). Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd in de bijlage. Het uitgangspunt van de landschappelijke inpassing is om de bestaande landschappelijke waarden te behouden en waar mogelijk te versterken.

3. Verantwoording beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 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 beleids-documenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid.
De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

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

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

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. Het Bkl stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In artikel 5.129g van het Bkl is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden aan de behoefte van de stedelijke ontwikkeling. Indien de stedelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, dan moet ook rekening gehouden worden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied of -groen in die behoefte te voorzien.

Het plan betreft de herbouw van een woonboerderij en de nieuwbouw van een schuurwoning in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en verharding. Per saldo wordt één wooneenheid toegevoegd. Gesteld worden dat hiermee geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bkl, waardoor een toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet nodig is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsvisie in werking getreden. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

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

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

Stedelijke ontwikkelingen

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

Het plangebied is gelegen buiten het bestaande stads- en dorpsgebied. Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint langs de Heulenslag/de Graafstroom. Het plan betreft de herbouw van een woonboerderij en de nieuwbouw van een schuurwoning in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en

verharding. Het plan past binnen het woningbouwbeleid van de provincie Zuid-Holland en het streven van de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten en opwaarderen van de 'bebouwde ruimte'. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

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

De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot.

> Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Dit plan kan worden geschaard in de categorie ‘inpassing’. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap en het dorp. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Het toevoegen van een woning in het lint wordt in het provinciaal beleid expliciet genoemd als voorbeeld van een ontwikkeling die kan worden geschaard in de categorie ‘inpassing’. Het plan betreft de herbouw van een boerderij en de nieuwbouw van een schuurwoning in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en verharding op het terrein. De bestaande in zeer slechte bouwkundige staat verkerende boerderij wordt vervangen door een nieuwe woonboerderij. Bij het ontwerp van de nieuwe woningen wordt zorgvuldig rekening gehouden met het behoud de cultuurhistorische waarden en historie van het gebied. Verder wordt het agrarisch bouwvlak ten noorden van de Heulenslag verwijderd, waarmee mogelijke toekomstig aantasting van het veenweidelandschap door nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf of het oprichten van bebouwing wordt weggenomen. Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

<u>Kwaliteitskaart</u>
De provincie zet in op het versterken en benutten van de verschillen tussen de vier groepen landschappen: kustlandschap, veen(weide) landschap, deltarivieren-landschap en stedelijk landschap.

De provincie wil de intrinsieke waarde van de verschillende landschappen behouden, beschermen, op passende wijze benutten en beleefbaar maken. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden afgewogen welke ontwikkelingen in welk landschap wenselijk zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het in standhouden, benutten, beleven en versterken van bestaande gebiedskwaliteiten.

De provincie hecht waarde aan onbebouwde landschappen. De provincie beschermt het landschap tegen ongewenste ontwikkelingen en wil daarmee versnippering en onomkeerbare aantasting van het landschap tegengaan. De provincie wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden, omdat ze landschappelijk, cultuurhistorisch, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn.

De instandhouding en versterking van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling.

Laag van de ondergrond
Ondergrond: Rivierdeltacomplex – rivierklei/veen
Het plangebied is gelegen in een rivierklei en veengebied in een rivierdeltacomplex. Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het areaal land in de delta is vergroot door het proces van landaanwinning en de aanleg van dijken rond de minder vaak overstromende gronden.

De komgronden en oeverwallen van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie, aan de randen van het veenweidelandschap. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere en drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap; het reliëf, de occupatie en het gebruik.

Richtpunt ruimtelijke kwaliteit
- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Het plangebied is tevens gelegen in een gebied met bijzonder reliëf (oude stroomgordels en geulafzettingen). Bijzonder reliëf en aardkundige waarden zijn beperkt aanwezig, Zuid-Holland is relatief 'plat'. Binnen dit vlakke land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft de duinen en strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, oeverwallen langs rivieren, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning. Het zijn vaak plekken met archeologische en aardkundige waarden.

Richtpunten ruimtelijke kwaliteit
- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand en waar mogelijk beter beleefbaar.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing plan
In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen komgronden en oeverwallen aanwezig. Het plan betreft de herbouw van een boerderij en de nieuwbouw van een schuurwoning in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en verharding op het terrein. Het ruimtebeslag en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is zeer beperkt. Het plangebied wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht (als een boerenerf). Landschapsarchitect Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten heeft een stedenbouwkundige/landschappelijke analyse uitgevoerd en op basis daarvan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd in de bijlage.
Het uitgangspunt van de landschappelijke inpassing is om de bestaande landschappelijke waarden te behouden en waar mogelijk te versterken. Het plan doet derhalve geen afbreuk aan het herkenbaar houden van het verschil tussen komgronden en oeverwallen. In de praktijk is op de locatie Heulenslag geen

sprake meer van onregelmatige patronen en/of het reliëf in het landschap.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Veenlandschappen – Veen(weide)landschap
Het plangebied is gelegen in het 'Veenweidelandschap'. Kenmerkende landschaps-elementen in het veenweidegebied zijn bijvoorbeeld: elzensingels, knotwilgenrijen, geriefbosjes, erfbeplanting en boomgaarden op de oeverwallen.

De landschapsstructuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsassen zoals veenkades, vaarten en linten. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veenland. Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de poldereenheden.

Richtpunten ruimtelijke kwaliteit
- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren zoals de linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe bosjes en bomen sluiten uit historisch oogpunt aan op de kernen en meer verdichte linten, kades en boezems en houden afstand tot de grotere open gebieden.
- Agrarische bedrijven liggen aan bestaande (ruilverkavelings)wegen op een 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
Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Linten' (veenlint).

Linten vormen een belangrijk onderdeel van het Zuid-Hollandse landschap. Ze worden gevormd door lineaire, deels aaneengesloten bebouwing langs lineaire structuren zoals wegen, waterwegen of dijken. Op veel plaatsen hebben de linten een sterke relatie met het omliggende landschap. Op andere plaatsen zijn de linten ingesloten in andere bebouwing. Ook komt er verspreid liggende bebouwing langs (polder)wegen voor, waar de afstand tussen de bebouwing relatief groot is. Deze verspreid liggende bebouwing staat niet op de kwaliteitskaart, maar er gelden wel richtpunten voor. De meeste bebouwingslinten zijn van cultuurhistorische betekenis en worden vaak gebruikt als recreatieve route. Ontwikkelingen langs de linten dienen daarom zeer zorgvuldig ingepast te worden.

Richtpunten ruimtelijke kwaliteit:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Waar mogelijk behouden van de doorzichten vanaf de weg op het achterliggende landschap.
- Kleinschalige nieuwe ontwikkelingen langs linten zijn mogelijk indien er sprake is van de functieverandering van de bebouwing van een perceel, bijvoorbeeld van een agrarische functie naar een woonfunctie.
- 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.
- Ontwikkelingen dienen te passen in het karakter van het lint. Dit betekent dat de ontwikkeling aansluit op het profiel van het lint, de maat en schaal van de bebouwing en de mate van transparantie van het lint. Er is respect voor de historische gaafheid van het lint.
- Bij de uitbreiding van steden of dorpen 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.
- Bij verspreide bebouwing langs (polder)wegen is het behoud van de grote afstand tussen de bebouwing uitgangspunt.

Veenkade
De Heulenslag betreft een zogenoemde ‘veenkade’.

De dijken in het veenlandschap hebben vanwege inklinking vaak een klein hoogteverschil en worden kades genoemd. Door de eigenschappen van het veen zijn de taluds in de regel flauw, in tegenstelling tot de dijken in het rivieren of zeekleilandschap. De kades liggen langs oude veenstromen (de oorspronkelijke natuurlijke afwatering van het veen) en weteringen of zijn aangelegd als landscheiding en vormen een grens van een ontginningseenheid (blok).

De kades zijn waterkeringen waar vaak de wegen en paden ter ontsluiting van de polder op zijn aangelegd ('hoog en droog'). De veenkades maken soms deel uit van een ontginningslint en zijn dan bebouwd.

Richtpunten ruimtelijke kwaliteit

- Behoud van het kleinschalige karakter van de kade aan de veenstroom of wetering met een afwisseling tussen open en besloten delen en zeer afwisselende, vaak cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Behouden en versterken van het zicht op en het contact met het water door de toegankelijkheid van de oevers te vergroten en aantrekkelijke openbare plekken aan het water re realiseren.
- Behoud van veenpolderkades als herkenbare begrenzing van de poldereenheden.

Toepassing plan
Het plan betreft de herbouw van een boerderij en de nieuwbouw van een schuurwoning in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en verharding op het terrein. De nieuwe woningen worden op een passende wijze

vormgegeven en ingepast in het veenweidelandschap. Landschapsarchitect Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten heeft een stedenbouwkundige / landschappelijke analyse uitgevoerd en op basis daarvan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd in de bijlage. Het uitgangspunt van de landschappelijke inpassing is om de bestaande landschappelijke waarden te behouden en waar mogelijk te versterken. Het plan voorziet niet in ingrepen aan het bestaande verkavelings- en slotenpatroon en de openheid van het landschap wordt niet aangetast. Met het verwijderen van het agrarisch bouwvlak ten noorden van de locatie Heulenslag 40 wordt toekomstige agrarische bebouwing in het open veenweidelandschap voorkomen.

Laag van de stedelijk occupatie
Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. De kaart 'Laag van de stedelijk occupatie' is niet van toepassing.

De Heulenslag maakt onderdeel uit van het Provinciaal hoofdfietsnetwerk.
Het netwerk van fiets- en wandelpaden en ruiter- en vaarroutes verbindt een verscheidenheid van stedelijke en landelijke gebieden, natuur- en recreatiegebieden en andere toeristische trekpleisters.

Richtpunten ruimtelijke kwaliteit

- Voorkomen van (nieuwe) obstakels in het fiets-, wandel, ruiter- en vaarnetwerk door bijvoorbeeld verbreding en aanleg van wegen of nieuwe woonlocaties.
- Recreatieve voorzieningen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan recreatieknooppunten in het recreatieve netwerk. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van het cultuurhistorisch erfgoed of andere recreatief interessante locaties. Ontwikkelen van kleinschalige verblijfsmogelijkheden, gekoppeld aan de het netwerk. Ontsluiten van landschappen en steden en de verbindingen ertussen voor fietsen, wandelen, paardrijden en varen.
- Verder ontwikkelen en verbeteren van het provinciale hoofdnetwerk fiets, het wandel- ruiter- en vaarnetwerk.

Toepassing plan
De nieuwe schuurwoning wordt op geruime afstand van de Heulenslag gesitueerd, waardoor er geen sprake van obstakels in het fiets-, wandel, ruiter- en vaarnetwerk.

Laag van de cultuurhistorie
De kaart 'Laag van de cultuurhistorie' is niet van toepassing. De vierde laag beslaat plekken van cultuurhistorische waarde. Het plangebied valt niet binnen de aangegeven lagen van cultuurhistorie.

3.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV)

Op 1 januari 2024 is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) in werking getreden. In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 7.3.7 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 7.43).

Artikel 7.43 (definitie soort ruimtelijke ontwikkeling)

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt verstaan onder:

a. inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied;
b. aanpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau;
c. transformeren: de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Artikel 7.43a (borgen ruimtelijke kwaliteit)

1. Een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. In een omgevingsplan wordt voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit rekening gehouden met:
    a. de beschermingscategorie en het gebiedstype;
    b. het soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren;
    c. de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit (genoemd in bijlage IX, onder A).
3. Voor de gebiedstypen, bedoeld in artikel 7.42, vierde en vijfde lid zijn de artikelen 7.43h, 7.43i, 7.43j, 7.43k, 7.43l, 7.43m en 7.43n van toepassing tenzij een zwaarwegend openbaar belang aan de toepassing van die artikelen, uitgezonderd artikel 7.43l, in de weg staat.

Artikel 7.43b (aanvaardbaarheid soort ruimtelijke ontwikkeling per beschermingscategorie)

1. Een omgevingsplan voor een locatie met beschermingscategorie 3 als bedoeld in artikel 7.42, derde lid, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder soort inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43h.
2. Een omgevingsplanplan voor een locatie met beschermingscategorie 2 als bedoeld in artikel 7.42, tweede lid, kan in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de soort inpassen of aanpassen en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43i, 7.43j of 7.43k.
3. Een omgevingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1 als bedoeld in artikel 7.42, eerste lid, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de soort inpassen en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43l, 7.43m of 7.43n.

Het plangebied is gelegen in een gebied met beschermingscategorie 3 (buitengebied).

Artikel 7.43h (gebiedstype: beschermingscategorie 3 buitengebied)

1. Een omgevingsplan voor een locatie in het Buitengebied als bedoeld in artikel 7.42, zesde lid, kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, zoals blijkt uit een afdoende motivering die ook ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
    a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
    b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
    c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
    d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op de ontwikkeling van een natuur- en groengebied en grote buitenstedelijke bouwlocaties als bedoeld in artikel 7.46.

Dit plan kan worden geschaard in de categorie ‘inpassing’. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap en het dorp. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Het toevoegen van een woning in het lint wordt in het provinciaal beleid expliciet genoemd als voorbeeld van een ontwikkeling die kan worden geschaard in de categorie ‘inpassing’. Het plan betreft de herbouw van een boerderij en de nieuwbouw van een schuurwoning in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en verharding op het terrein. De bestaande in zeer slechte bouwkundige staat verkerende boerderij wordt vervangen door een nieuwe woonboerderij. Bij het ontwerp van de nieuwe woningen wordt zorgvuldig rekening gehouden met het behoud de cultuurhistorische waarden en historie van het gebied. Verder wordt het agrarisch bouwvlak ten noorden van de Heulenslag verwijderd, waarmee mogelijke toekomstig aantasting van het veenweidelandschap door nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf of het oprichten van bebouwing wordt weggenomen. Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Stedelijke ontwikkelingen
In paragraaf 7.3.8 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 7.45).

Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
2. Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a

van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Het plangebied is gelegen buiten het bestaande stads- en dorpsgebied. Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint langs de Heulenslag/de Graafstroom. Het plan betreft de herbouw van een woonboerderij en de nieuwbouw van een schuurwoning in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en verharding. Het plan past binnen het woningbouwbeleid van de provincie Zuid-Holland en het streven van de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten en opwaarderen van de 'bebouwde ruimte'. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen
In paragraaf 7.3.6a van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen (artikel 7.41).

Artikel 7.41b (risico's van klimaatverandering)
In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de risico's van klimaat-verandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

1. wateroverlast door overvloedige neerslag;
2. overstroming;
3. hitte;
4. droogte;

alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.

Wateroverlast door overvloedige neerslag
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 te infiltreren in de bodem. Het plan zal leiden tot een forse afname aan verharding, waardoor in de nieuwe situatie hemelwater beter in de bodem kan infiltreren.

Overstroming
In het plan wordt rekening gehouden met de risico's van overstromingen. De nieuwe bebouwing wordt op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden. Het plan leidt niet tot extra overstromingsgevaar.

Hitte en droogte
Gezien het warmer en droger wordt, wordt bij de uitwerking van de nieuwe bebouwing rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De nieuwe gebouwen wordt gebouwd conform de meest actuele normen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energie-zuinige bouwwerken en duurzame materialen. De installaties in de woningen worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. De afname aan verharding en het zoveel mogelijk in stand houden van de bestaande erfbeplanting zal hittestress tegengaan.

Bodemdaling
Het plangebied is gelegen in een gebied met een matige tot vrij sterke bodemdaling tot 2050. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd in het lint waar al jarenlang bebouwing/verharding aanwezig is. Desondanks wordt bij de technische uitwerking van de nieuwe woningen rekening gehouden met de risico's van bodemdaling (zettingen). De forse afname aan bebouwing en verharding levert daarentegen een positieve bijdrage aan het tegengaan van bodemdaling.

3.3 Waterschapsbeleid

3.3.1 Waterschapsverordening Rivierenland

Op 30 juli 2024 heeft het algemeen bestuur van waterschap Rivierenland de geactualiseerde waterschapsverordening, de legger wateren en de legger waterkeringen vastgesteld. De waterschapsverordening is een uitwerking van artikel 2.5 van de Omgevingswet. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar in ons gebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De verordening bevat de regels van het Waterschap Rivierenland over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de watersystemen, de zuiveringstechnische werken en de wegen die in beheer zijn bij het waterschap. Ook bevat de verordening regels over lozingen.

Het waterschap werkt met het 'ja, mits'-principe. Dit betekent dat activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan de in de waterschapsverordening genoemde voorwaarden. Daarnaast is voor gebieden waar in de toekomst specifieke ontwikkelingen gaan plaatsvinden een uitzondering gemaakt voor de toepassing van de waterschapsverordening. Deze gebieden zijn gereserveerd voor het verruimen, verleggen of wijzigen van waterstaatswerken. Zo wordt voorkomen dat initiatieven worden uitgevoerd die op een later moment, door de aanleg op wijziging van een waterstaatswerk, weer ongedaan moet worden gemaakt.

Onderdeel van de waterschapsverordening is de digitale kaart. Deze kaart geeft aan waar en welke regels van de waterschapsverordening gelden. Deze regels op de kaart worden werkingsgebieden genoemd. De werkingsgebieden zijn gekoppeld aan de regels uit de verordening.



Afbeelding 9: Digitale kaart werkingsgebied waterschap Rivierenland

3.3.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’ is vastgesteld op 26 november 2021 vastgesteld door het algemeen Bestuur van Waterschap Rivierenland. Het Waterbeheerprogramma 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.

In hoofdstuk 4.3 Water van deze ruimtelijke motivering wordt ingegaan op de voor dit plan relevante wateraspecten.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden 2050

Op 24 september 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden de Toekomstvisie Molenlanden 2050 vastgesteld. De visie bevat vijf perspectieven. Deze perspectieven zijn gebaseerd op de karakteristiek van Molenlanden, kennis van het verleden en heden en trends en ontwikkelingen die op ons af komen kijkend naar de toekomst. De vijf perspectieven zijn:

1. Onze dorpen en stad zijn divers en krachtig.
2. Wij zijn een betrokken en toegankelijke samenleving voor iedereen.
3. Wij zijn in staat ons aan te passen aan de gevolgen van klimaat-, energie- en wateruitdagingen.
4. Ons (agrarisch) landschap is toekomstbestendig.
5. Onze economie is bloeiend, duurzaam en circulair.

Het plan sluit aan bij de toekomstvisie van de gemeente Molenlanden. Met dit plan krijgt een voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende nieuwe functie. De nieuwe woningen worden op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast, waardoor een positieve bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van een toekomstbestendig en klimaatadaptief landschap.

3.4.2 Omgevingsvisie Molenlanden 2040

De gemeenteraad heeft op 22 oktober 2024 de omgevingsvisie Molenlanden 2040 vastgesteld. De omgevingsvisie gaat over de inrichting van de fysieke leefomgeving. In de omgevingsvisie Molenlanden 2040 schetst de gemeente de kracht en de kwaliteiten van Molenlanden die we willen koesteren.

Door de toenemende druk op de ruimte moeten keuzes gemaakt worden om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, leven en werken in Molenlanden. Om daarvoor te zorgen, stellen ambities op allerlei vlakken. Die ambities vormen het strategisch kader voor de fysieke leefomgeving. De ambities staan niet op zichzelf. Ze kunnen elkaar versterken of met elkaar op gespannen voet staan.

De ambities voor een leefbare toekomst zijn:

- Levendige kernen met een eigen karakter;
- Een gezonde, inclusieve en samenredzame samenleving;
- Een vitaal en toekomstbestendig landelijk gebied: bodem en water sturend;
- Een optimaal ondernemersklimaat voor passende bedrijvigheid;
- Een klimaatrobuuste, circulaire en energieneutrale gemeente;
- Een veilig en duurzaam bereikbare gemeente.

Het plan sluit aan bij de omgevingsvisie van de gemeente Molenlanden. Het plan levert een positieve bijdrage aan het creëren van een vitaal en toekomstbestendig landelijk gebied.

3.4.3 Woonvisie Molenlanden

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020-2024 vastgesteld. De woonvisie beschrijft de opgaven die de gemeente ziet op het vlak van de woningmarkt, voortkomend uit de kwantitatieve en kwalitatieve woning-behoefte die mensen hebben. Op het vlak van woningbouw luidt de visie als volgt:

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

Het plan betreft de herbouw van een woonboerderij (en daarmee instandhouding van de cultuurhistorische waarden) en de bouw van een schuurwoning in ruil voor de sloop van ca. 1000 m^2 aan voormalige agrarische bouwwerken en verhardingen en het inleveren van het agrarisch bouwvlak. De schuurwoning vormt de financiële drager van deze ontwikkeling.

3.4.4 VAB-beleid Molenlanden (januari 2025)

Op 24 november 2020 heeft de gemeenteraad van Molenlanden het VAB-beleid (vrijkomende agrarische bebouwing) van de gemeente vastgesteld. De essentie van dit beleid is het stimuleren van de vitalisering van het buitengebied. Het gaat dan om het behouden en versterken van de karakteristieken van het landschap, de leefbaarheid, de draagkracht en kwaliteit van het Molenlandse buitengebied. Hierin staat de ontwikkelruimte voor VAB's centraal. Een vitaal buitengebied betekent ook dat er randvoorwaarden aan de (landschappelijke) kwaliteitsverbetering worden gesteld. Het VAB-beleid is in januari 2024 geactualiseerd en in januari 2025 verruimd.

Bij een herontwikkeling van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie naar 'wonen' is de voormalige provinciale Ruimte-voor-Ruimte-regeling het uitgangspunt. Deze regeling gaat uit van het principe dat in ruil voor tenminste 1.000 m^2 sloopmeters een woning kan worden gerealiseerd. Per saldo staat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

In het geactualiseerde VAB-beleid is gedefinieerd waar de sloopmeters uit kunnen bestaan. Hieronder worden de agrarische opstallen, zoals loodsen, schuren en stallen, en overige bebouwing, zoals kuil- en mestplaten, sleufsilo's, torensilo's, mestkelders, overige legale bebouwing geen gebouwen zijnde en overige gestorte verharding binnen het agrarisch bouwvlak verstaan. Het slopen van de agrarische opstallen en overige bebouwing resulteert in een ruimtelijke kwaliteitswinst.

In ruil voor de sloop van de agrarische opstallen en overige bebouwing (waaronder verhardingen) wordt een schuurwoning ingepast in het lint langs de Heulenslag. In totaal wordt 1.000 m^2 gesloopt/verwijderd. Daarnaast wordt een agrarisch bouwvlak, deels ten noorden van de Heulenslag gelegen, verwijderd. Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is passend binnen het VAB-beleid van de gemeente Molenlanden.

3.4.5 Omgevingsplan gemeente Molenlanden

Per 1 januari 2024 is vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet het Omgevingsplan gemeente Molenlanden in werking getreden. Het Omgevingsplan betreft een vooraf door het rijk opgesteld omgevingsplan dat ook wel bekend staat als 'de bruidsschat' en is voor iedere gemeente identiek bij inwerktreding.

Op dit moment is de gemeente Molenlanden bezig met het opstellen van een eigen omgevingsplan. De bestemmingsplannen en de bruidsschat vormen, totdat er een omgevingsplan is vastgesteld, het omgevingsplan gemeente Molenlanden. In paragraaf 1.3 is het vigerend bestemmingsplan uiteengezet.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader
De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in Afdeling 16.4. Milieueffectrapportage van de Omgevingswet (artikel 16.34 Omgevingswet).

Artikel 16.34. (reikwijdte, bevoegd gezag plan-mer)

1. Deze paragraaf gaat over de milieueffectrapportage voor plannen en programma's als bedoeld in artikel 2, onder a, van de smb-richtlijn, waarvan de vaststelling is geregeld in wettelijke of bestuursrechtelijke bepalingen en waarin het voor de vaststelling van die plannen en programma's bevoegde bestuursorgaan en de procedure voor de opstelling ervan is vastgelegd.
2. In deze paragraaf wordt onder een plan of programma in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Onder de Omgevingswet geldt een plan-mer-plicht wanneer een besluit wordt voorbereid dat het kader schept voor een mer-(beoordelings) plichtige activiteit of wanneer een besluit wordt voorbereid waarvoor een zogenaamde passende beoordeling is vereist. Het plan-mer brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. Hiermee draagt het plan-mer ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan gevallen genoemd waarvoor een mer-plicht (kolom 2) of een mer-beoordelingsplicht (kolom 3) geldt. Indien het plan valt binnen kolom 2, dan dient direct een milieueffectrapportage opgesteld te worden, omdat het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Voor projecten die vallen binnen kolom 3 is op voorhand nog niet duidelijk dat het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Daarom dient het project eerst beoordeeld te worden aan de hand van de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn. Indien uit de beoordeling blijkt dat het project voorziet in negatieve milieueffecten, dan geldt alsnog de verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Als uit de beoordeling blijkt dat het project niet voorziet in milieueffecten, dan is een milieueffectrapportage niet nodig.

Onderzoek
Het plan is kleinschalig van aard. Het plan betreft geen 'stedelijk ontwikkelings-project' (J11). Ook valt het plan niet onder andere categorieën die zijn genoemd in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Derhalve geldt er geen mer-(beoordelings)plicht voor dit plan.

Conclusie
Er geldt geen mer-(beoordelings)plicht voor dit plan. Verder blijkt ook dat het plan niet zal voorzien in significante negatieve effecten op het milieu zoals omschreven in artikel 16.34 lid 2 Omgevingswet.

4.2 Verkeer en parkeren

Beleidskader
Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd. Verder dient rekening te worden gehouden met bestaand beleid.

Nota Parkeernormen Molenlanden 2020
Parkeernormen worden gebruikt om vast te stellen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij nieuw- en verbouwinitiatieven. De gemeente Molenlanden heeft daarbij eigen parkeerbeleid opgesteld, de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 (vastgesteld op 27 oktober 2020). Dit parkeerbeleid is gebaseerd op het CROW-beleid. 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.

Onderzoek

Ontsluiting plangebied
Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten via één in- en uitrit op de Heulenslag. De woonboerderij zal worden ontsloten via de bestaande in- en uitrit. Voor de schuurwoning wordt een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd (zie afbeelding 10). Voor de nieuwe in- en uitrit wordt een aanvraag ingediend bij het waterschap Rivierenland.

Bereikbaarheid
De locatie heeft een goede bereikbaarheid. De Heulenslag kan aangemerkt worden als één van de hoofdwegen waar verkeer zich langs de Graafstroom / de Alblas voortbeweegt en de kernen Oud-Alblas en Bleskensgraaf met elkaar verbindt.

Verkeersgeneratie
De verkeersgeneratie van dit plan is dermate laag dat het niet aannemelijk is dat de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld als gevolg van dit plan. De Heulenslag, Korte Geer, Geerweg en Noorderweg kunnen de extra verkeersbewegingen van deze kleinschalige ontwikkeling op een goede en veilige manier afhandelen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat met dit plan de verkeersgeneratie van een agrarisch bedrijf of andere type bedrijvigheid (dat veel hoger zal zijn) wordt weggenomen.

Parkeren
Voor de parkeerberekening is gebruik gemaakt van het gemeentelijk parkeerbeleid zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Conform de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' geldt voor een vrijstaande woning in het gebiedstype ‘buitengebied’ van een ‘niet stedelijk gebied’ en parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen (incl. 0,3 voor bezoekers).

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Op beide woonpercelen is ruimte voor het parkeren van minimaal 3 auto’s (zie afbeelding 10). De geparkeerde auto’s

zullen vanaf de Heulenslag niet zichtbaar zijn (groen omzoomd). Het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.



Afbeelding 10: Parkeren

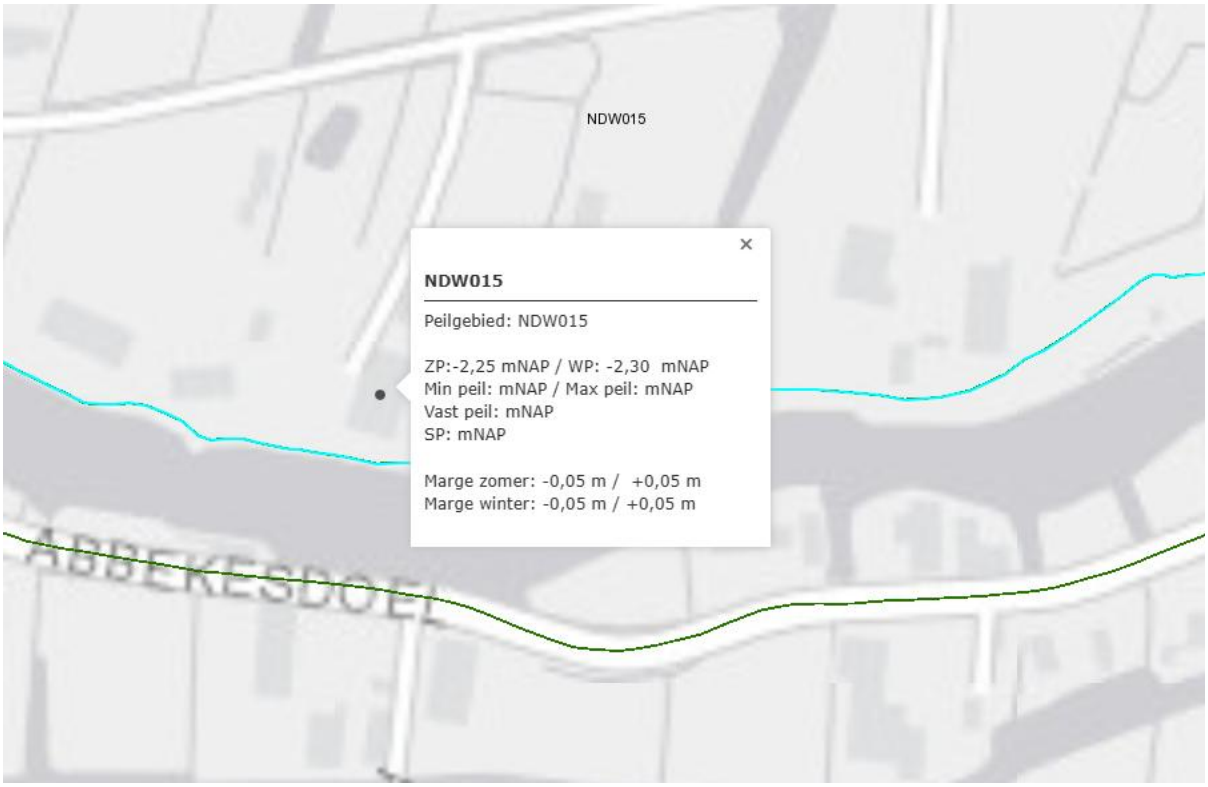
Onderzoek

Het plan ondervindt wat betreft verkeer en parkeren geen belemmeringen. Voor de nieuwe in- en uitrit zal een aanvraag worden ingediend bij het waterschap Rivierenland.

4.3 Water

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.

Peilgebied
Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW015. Het peilgebied heeft een zomer- en winterpeil van -2,25 en -2,30 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.



Afbeelding 11: Uitsnede kaart peilgebieden

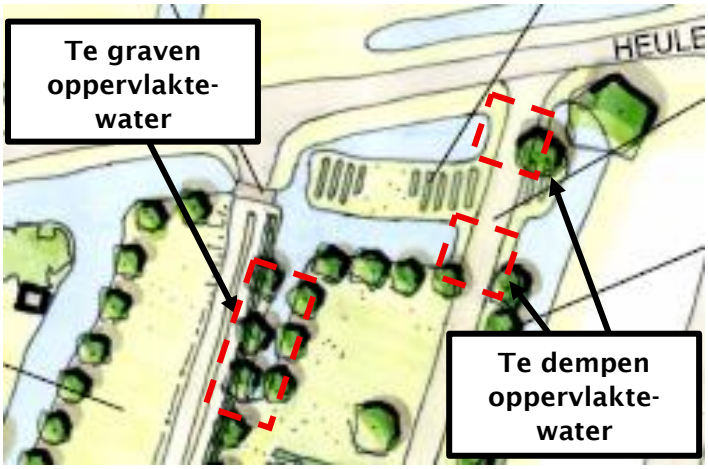
Waterberging en -compensatie
Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 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. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m² respectievelijk 500 m². Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht.

Tabel 1: Verhardingsbalans	
Onderdeel	**Oppervlakte (m²)**
Bestaande situatie	
Boerderij Heulenslag 40	350
Schuur achter boerderij	95
Overige schuren en silo's	255
Betonplaat	250
Overige terreinverharding (incl. inrit en gierput)	1.000
Totaal bestaande situatie	**1.950**
Nieuwe situatie	
Woonboerderij	350
Erfverharding en -bebouwing bij woonboerderij (25% van ca. 3.500 m² – 350 m²)*	788
Schuurwoning	150
Erfverharding en -bebouwing bij schuurwoning (25% van ca. 2.500 m² – 150 m²)*	588
Totaal nieuwe situatie	**1.876**
Verschil (afname): - 74 m²	

** Het waterschap Rivierenland hanteert als leidraad bij vrijstaande woningen in landelijk gebied dat ongeveer 70% van een kavel verhard wordt. Gezien de grootte van de kavels is voor dit plan een verhardingspercentage van 70% niet reëel. Derhalve is besloten om een verhardingspercentage van 25% te hanteren.*

Het plan resulteert in een afname aan verharding, waardoor op basis van de verhardingsbalans geen watercompenserende maatregelen nodig zijn. Ten behoeve van de nieuwe in- en uitrit voor de schuurwoning wordt ca. 80 m² aan oppervlakte-water gedempt. Het dempen van watergangen dient voor 100% te worden gecompenseerd. De watercompensatie wordt gerealiseerd door een bestaande tertiaire watergang in het plangebied te verlengen (zie afbeelding 12).



Afbeelding 12: Te dempen/graven oppervlaktewater



Afbeelding 13: Digitale kaart werkingsgebied waterschap Rivierenland

Watergangen

Aan de zuidzijde van het plangebied is een primaire watergang gelegen (de Graafstroom). Verder zijn er aan de noord-, oost- en westzijde van het plangebied diverse tertiaire watergangen gelegen. De nieuwe woonboerderij wordt gerealiseerd buiten de beschermingszone van de primaire watergang. Er vinden tevens geen werkzaamheden plaats binnen de beschermingszone van de primaire watergang. Voor de nieuwe schuurwoning wordt een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd (twee dammen met duikers). Hiermee is sprake van het dempen van oppervlaktewater. Voor het dempen van oppervlaktewater, het graven van de watercompensatie en het aanleggen van de dammen met duikers dient een aanvraag te worden ingediend bij het waterschap Rivierenland.

Wegbeheer

Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten via één in- en uitrit op de Heulenslag. De woonboerderij zal worden ontsloten via de bestaande in- en uitrit. Voor de schuurwoning wordt een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd. Voor de nieuwe in- en uitrit wordt een aanvraag ingediend bij het waterschap Rivierenland.

Waterkering

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

De bestaande boerderij is gelegen in de kernzone van de waterkering. De nieuwe woonboerderij wordt buiten de kernzone van de waterkering en boven het profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de waterkering gerealiseerd. Dit zal nader worden uitgewerkt ten behoeve van de aanvraag van de watervergunning. Hierbij zal tevens de sloop van het bestaande boerderijgebouw worden meegenomen.



Afbeelding 14: Nieuwe situatie

<u>Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)</u>
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.

Hemelwater
In de directe omgeving van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Het hemelwater wordt afgevoerd op het oppervlakte-water of infiltreert in de bodem.

Afvalwater
De nieuwe woonboerderij en schuurwoning worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk rioleringsstelsel (gebruikmakend van de bestaande aansluiting). Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Conclusie
Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.4 Geluid

Beleidskader
Op grond van paragraaf 22.3.4 Omgevingswet en paragraaf 3.5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet rekening worden gehouden met geluid dat door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en locaties wordt afgewenteld. Daarom moet rekening worden gehouden met de geluiduitstraling door individuele activiteiten, activiteiten op een industrieterrein en de geluiduitstraling door wegen en spoorwegen. Als geluidgevoelige gebouwen zijn woon-, onderwijs- en gezondheidsfuncties en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang aangewezen. Hieronder vallen niet alleen gebouwen die al gebouwd zijn, maar ook gebouwen die nog niet aanwezig zijn maar wel planologisch zijn toegestaan. Ten aanzien van wegverkeerslawaai richt de instructieregel zich op wegen waarop de intensiteit van het wegverkeer gemiddeld over een jaar, groter is dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal.

Onderzoek
Het plangebied ligt niet in het geluidsaandachtsgebied van een gezoneerd industrie-terrein of een spoorlijn dus dit kan buiten beschouwing worden gelaten.

Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de waterschapswegen ten hoogste 46 dB Lden bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de standaardwaarde van 53 dB Lden;
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de waterschapswegen ten hoogste 52 dB Lden bedraagt ter plaatse van de vervangende woning. Omdat dit een vervangende woning betreft hoeft deze niet getoetst te worden aan het Bkl;
- De gecumuleerde geluidbelasting (LCUM) en de gezamenlijke geluidbelasting (Lg) alleen hoeven te worden bepaald wanneer de standaardwaarde van een bronsoort overschreden wordt. In dit geval is er géén sprake van overschrijding van de standaardwaarden en daardoor hoeven de gecumuleerde geluidbelasting (LCUM) en de gezamenlijke geluidbelasting (Lg) niet beoordeeld te worden. De gecumuleerde geluidbelasting (LCUM) en de gezamenlijke geluidbelasting (Lg) is gelijk aan de berekende geluid-belasting van waterschapswegen en bedraagt 46 dB Lden ter plaatse van de nieuwe woonfunctie. Aangezien er géén sprake is van overschrijding van de standaardwaarden is het woon- en leefklimaat acceptabel;
- De woning alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte beschikt, zodat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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

4.5 Luchtkwaliteit

Beleidskader
Op grond van artikel 2.1 van de Omgevingswet moeten bij een ruimtelijke procedure een veilige en gezonde fysieke leefomgeving geborgd worden. Op grond van paragraaf 2.2.1.1, de artikelen 5.50 en 5.51, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de daarin opgenomen omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht van toepassing op die gevallen waarin op grond van het omgevingsplan de aanleg van een autoweg, een autosnelweg of een tunnelbuis voor het wegverkeer mogelijk wordt gemaakt, of voorzien wordt in activiteiten die een toename in de verkeersintensiteiten veroorzaken. In onderstaande tabel zijn de omgevingswaarden opgenomen.

Tabel 2: Omgevingswaarden luchtkwaliteit (artikel 5.50 lid 2 Bkl)			
Artikel Bkl	**Stof**	**Toetsing van**	**Grenswaarde**
2.4 lid 1 sub b	Stikstofdioxide (NO_2)	kalenderjaar-gemiddelde	40 µg/m³
2.5 lid 1 sub a	Fijnstof (PM_{10})	24-uurgemiddelde	Max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m³
2.5 lid 1 sub b	Fijnstof (PM_{10})	kalenderjaar-gemiddelde	40 µg/m³

Onderzoek
Voor de omgeving van het plangebied geeft het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het volgende overzicht voor het monitoringsjaar 2025 (x: 112791 y: 431418):

- Een stikstofconcentratie van 14,56 µg/m³ NO_2;
- Een fijnstofconcentratie van 14,65 µg/m³ PM_{10};

Op basis van bovenstaande kan worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan.

<u>Niet in betekenende mate (NIBM)</u>
Een toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 μ g/m$_3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit plan is zeer kleinschalig van schaal en aard, waardoor gesteld kan worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Bkl is daardoor geen toetsing nodig.

Conclusie
Het plan ondervindt ten aanzien van aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.6 Geur

Beleidskader
De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten binnen en buiten het plangebied, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen binnen en buiten het plangebied, optreedt. In paragraaf 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau aanvaardbaar is. In deze instructie-regels zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor water-zuiveringsinstallaties, het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten moeten voldoen. In het Bkl worden geurgevoelige gebouwen beschermd tegen onevenredige geurhinder. Als geurgevoelige gebouwen zijn woon-, onderwijs- en gezondheidsfuncties en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang aangewezen. Delen van een gebouw waar deze functies niet zijn toegelaten, worden niet aangemerkt als geurgevoelig.

Onderzoek
Het plan betreft de splitsing van een bestaande woning in twee wooneenheden op een bestaand woonperceel. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterzuiveringsinstallaties, agrarische bedrijven of andere soort bedrijven die geurhinder kunnen veroorzaken gelegen (zie ook paragraaf 4.8 milieuzonering). De agrarische bedrijven in het gebied liggen op geruime afstand van het plangebied, waardoor het uitvoeren van een geuronderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geur geen belemmeringen.

4.7 Bodem

Beleidskader
Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl instructieregels opgenomen voor het aspect bodem. De regels bepalen voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden:

- landbouw/natuur;
- wonen;
- industrie.

De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Deze niveaus zijn opgenomen in bijlage Vb van het Bkl.

Onderzoek

<u>Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740)</u>
Op de locatie is door Ingenieursbureau Mol een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage.

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond is matig (plaatselijk) verontreinigd met lood, licht verontreinigd met enkele individuele zware metalen en, met uitzondering van PFAS, niet verontreinigd met de overige geanalyseerde parameters;
- De ondergrond is licht verontreinigd met enkele individuele zware metalen en, met uitzondering van PFAS, niet verontreinigd met de overige geanalyseerde parameters.
- De boven- en ondergrond tot 100 cm-mv zijn op basis van de gemeten gehalten PFAS niet toepasbaar;
- Het grondwater is matig verontreinigd met barium en licht verontreinigd met som xylenen.

Geadviseerd wordt nader bodemonderzoek danwel asbest in grond onderzoek te verrichten om enerzijds vast te stellen of maximale toelaatbare bodemkwaliteit wordt overschreden en anderzijds om een inschatting te kunnen maken van de treffen maatregelen (en kosten) om de locatie geschikt te maken voor het toekomstig gebruik.

Verkennend asbestbodemonderzoek (NEN 5707)
Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is door SOCOTEC een verkennend asbestbodemonderzoek (NEN 5707) uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage.

Op basis van het verrichte historisch (voor)onderzoek is voor de op de locatie aanwezige puinhoudende toegangsweg uitgegaan van de in de norm NEN 5897 inspectie en monsterneming van asbest in bouwen sloopafval en recyclinggranulaat beschreven onderzoeksstrategie voor halfverhardingslagen. In totaal zijn vier asbestinspectiekuilen gegraven in de puinverharding. In het ontgraven materiaal werd géén asbestverdacht materiaal, anders dan puindeeltjes, aangetroffen. Eén mengmonster van het vrijgekomen materiaal is geanalyseerd op asbest. Ook analytisch werd geen asbest aangetoond, gehalte < 0,4 mg/kg ds.

Voor de puinhoudende bodem is uitgegaan van de in de NEN 5707 beschreven onderzoeksstrategie verdachte locatie met diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld. Hierbij is de puinhoudende bodem als één verdachte bodemlaag beschouwd. In totaal zijn veertien inspectiekuilen gegraven, waarvan twee kuilen met behulp van een edelmanboor met een diameter van 12 cm zijn doorboord tot respectievelijk 2,0 en 2,5 m - mv. In de vrijgekomen grond zijn behoudens puin-bijmengingen geen asbestverdachte materialen waargenomen. Van het vrijgekomen materiaal zijn drie grondmengmonsters samengesteld welke in het labo kwantitatief zijn onderzocht zijn op de aanwezigheid van asbest. Er werd geen asbest aangetoond, gehalten < 0,4 of 0,3 mg/kg ds.

Op basis van het geheel aan onderzoeksresultaten wordt gesteld dat de nu onderzochte aspecten, de toegangsweg en de puinhoudende bodem, niet langer verdacht zijn voor de aanwezigheid van asbest.

Aanvullend bodemonderzoek (gootlijnen)
In aanvulling op het onderzoek van SOCOTEC zijn door Linge Milieu de asbest-druppelgootlijnen langs de schuren en stallen rond de boerderij onderzocht. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

Grond, PCB's
PCB's zijn maximaal licht verhoogd in de grond in de gootlijnen. Het licht verhoogde gehalte zou veroorzaakt kunnen zijn door het voormalige asbestdak, maar omdat het hoogst gemeten gehalte ver onder de tussenwaarde ligt is er geen aanleiding voor verder onderzoek. Licht verhoogde gehaltes zijn geen risico voor de volks-gezondheid en geen belemmering voor de ontwikkeling van het perceel.

Asbest
Er is visueel nergens asbest waargenomen in of op de bodem. Er zijn zeven meng-monsters op asbest geanalyseerd, Het lab heeft in vijf daarvan asbest kleiner dan 20 mm gevonden. In het monster van gootlijn 7 wordt met 440 mg/kg ds de interventiewaarde voor asbest in grond overschreden wat betreft
asbest 5-20 mm.

Het asbest bestaat algemeen uit hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet. In de gootlijnen 3, 6 en 7 zijn ook vezels in de fijne fractie aangetoond door het lab,

kleiner dan 0.5 mm. Dit kan zogenaamd respirabel asbest zijn, de meest risicovolle variant. Voor de gootlijnen 3 en 6 is een aanvullende SEM-analyse uitgevoerd, met behulp van een elektronenmicroscoop. Voor gootlijn 7 is wel duidelijk dat het asbestgehalte ruim boven de interventiewaarde van 100 mg/kg ds ligt.

Het lab heeft in het monster van gootlijn 6 asbest aangetoond met de SEM-analyse. Het monster bevat vier vezels amfibool-asbest. Deze resulteren in een gewogen gehalte van 60 mg/kg ds. De vezels in het monster van gootlijn 3 bestaan uit cellulose of silicium, geen asbest. Voor het totale asbest in gootlijn 6 wordt het asbest kleiner dan 0.5 mm opgeteld bij het asbest 5-20 mm. Het gewogen asbest-gehalte komt voor gootlijn 6 daarmee op 100 mg/kg ds.

Voor asbest in grond is een interventiewaarde van toepassing van 100 mg/kg ds. Voor deze situatie is de tussenwaarde van 50 mg/kg ds minder relevant. Er is immers geen sprake van horizontale of verticale afperking. Uitgangspunt bij gootlijn-onderzoek is dat de asbest-verdachtheid zich beperkt tot een strook van een meter breed, recht onder de dakrand, en een enkele decimeter diep.

In twee van de zeven gootlijnen wordt de interventiewaarde voor asbest overschreden of is het gehalte gelijk aan de interventiewaarde. Dit zijn de gootlijnen 6 en 7, langs de schuur recht voor de boerderij. De gootlijnen hebben ieder een lengte van 10 meter.

Conclusie
Voor de gootlijnen 6 en 7 is een bodemsanering nodig. De bodemkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.8 Milieuzonering

Beleidskader
De Omgevingswet bepaalt dat overheden bij het vaststellen van ruimtelijke plannen moeten aantonen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op locaties. Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient erop 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). Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de VNG Handreiking Activiteiten en Milieuzonering (editie 2024). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een richtafstand aan tot woningen of andere milieugevoelige functies.

Omgevingstype 'gemengd gebied'
Voor de toetsing is uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied is gelegen in een omgeving waar reeds sprake is van functiemenging van wonen, agrarische en overige bedrijven. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden kunnen met één afstandsstap worden verlaagd.

Onderzoek
Het plan betreft de herbouw van een boerderij en de nieuwbouw van een schuur-woning. Hiermee is sprake van het toevoegen van een milieugevoelige functie.
Het plan is getoetst aan de richtafstanden van de VNG Handreiking Activiteiten en Milieuzonering (editie 2024).

Tabel 3: Omliggende bedrijven

Adres	Functie	Richtafstand	Afstand
Heulenslag 36a	Agrarisch loonbedrijf	30 meter	130 meter
Heulenslag 43a	Aannemersbedrijf	10 meter	115 meter

Op basis van bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Daarbij dient vermeld te worden dat op kortere afstand van deze bedrijven reeds reguliere woningen zijn gelegen die bepalend zijn voor de bedrijfsvoering en mogelijkheden van deze bedrijven.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is een evenwichtige toedeling van functies op locaties en dat de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet wordt beperkt als gevolg van dit plan.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect milieuzonering geen belemmeringen.

4.9 Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)

Beleidskader
De Omgevingswet is in vier AMvB's uitgewerkt:

1. Omgevingsbesluit;
2. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
4. Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Bij het beschouwen van omgevingsveiligheid/externe veiligheid bij ruimtelijke plannen is zonder meer het Bkl van toepassing. Het Bal en het Bbl kunnen aanvullend ook van toepassing zijn.

Het Bkl: kwaliteitseisen
Het Bkl stelt vergelijkbare eisen als het voormalige Bevi, Bevt en Bevb. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met risicobronnen, waarbij plannen moeten voldoen aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Deze grenswaarde staat voor de meeste activiteiten voorgeschreven in het Bal, maar moet voor een aantal activiteiten rekenkundig worden bepaald. Daarnaast moet het bevoegd gezag rekening houden met de kans op 10 of meer slachtoffers (groepsrisico), maar hoeft deze kans niet per se kwantitatief te worden bepaald. Als hulpmiddel bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties gelden straks drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied (BAG): de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of een fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m^2 is.
- Explosieaandachtsgebied (EAG): de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot:
    a. een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion, BLEVE), de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m^2 is;
    b. een explosie, anders dan onder a, de overdruk ten hoogste 10 kPa is.
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG): de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling. Het gifwolkaandachtsgebied wordt bij bedrijven per milieubelastende activiteit bepaald en wordt begrensd op maximaal 1.500 meter. Mogelijk gaat op termijn voor het spoor een GAG gelden; dit GAG wordt 300 meter.

Het Bbl: eventuele maatregelen met betrekking tot Omgevingsveiligheid
Het Bbl schrijft de bouwkundige maatregelen voor die gelden in een brandvoorschriftengebied en in een explosievoorschriftengebied.

- Voor brandaandachtsgebieden zijn de maatregelen gericht op de beperking van brandoverslag door aanstraling en op vluchtmogelijkheden:
    a. Een uitwendige scheidingsconstructie heeft een brandwerendheid van minstens 60 minuten;
    b. de aan de buitenlucht grenzende zijde voldoet aan brandklasse A2;
    c. het dak is bedekt met constructiematerialen die voldoen aan brandklasse A2;
    d. vluchtmogelijkheden van de bron af;

e. het gebouw moet voldoen aan een bepaalde sterkte in geval van brand.

- Voor een explosieaandachtsgebied geldt artikel 4.96 Bbl. Dit betekent dat in een explosievoorschriftengebied gelegen beglazing zodanig moet worden uitgevoerd, dat bij een explosie letsel door scherfwerking wordt voorkomen.
- Voor gifwolkaandachtsgebieden geldt geen voorschriftengebied en gelden dus ook geen specifieke voorschriften. Wel geldt, net als in het Bouwbesluit, het algemene voorschrift dat mechanische ventilatie moet kunnen worden uitgeschakeld.

Het Bal: activiteiten
Het Bal beschrijft de voorschriften voor milieubelastende activiteiten. Met betrekking tot het plaatsgebonden risico staan voor activiteiten met een omgevingsrisico, zoals opgenomen in bijlage VII van het Bkl, afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Binnen deze afstand zijn (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare terreinen niet toegestaan. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare terreinen geldt deze afstand als een richtwaarde.

Onderzoek
Voor het inventariseren van externe veiligheidsbronnen in de omgeving van het plangebied is de Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd.

Milieubelastende activiteiten
Uit de kaart Veilige Omgeving van de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen invloedssferen van (bedrijfs)activiteiten met externe veiligheidsrisico's.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen
In de omgeving van het plangebied zijn geen voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen aanwezig.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes
In de omgeving van het plangebied zijn geen voor het aspect externe veiligheid relevante transportroutes aanwezig.

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

4.10 Archeologie en cultureel erfgoed

Beleidskader
In paragraaf 5.1.5.5 en specifiek artikel 5.130 van het Bkl zijn regels opgenomen ten aanzien van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed wordt in een plan rekening gehouden met de bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde (archeologische) monumenten. Daarnaast is in het Bkl opgenomen dat het gebruik van monumenten wordt bevorderd en archeologische monumenten in stand gehouden moeten blijven, bij voorkeur in situ.

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 beleids-advieskaart 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'.
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.

Onderzoek

Archeologie
Door ADC ArcheoProjecten is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage.

ADC ArcheoProjecten adviseert het noordelijk deel van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de bouw van de schuurwoning is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Voor het zuidelijk deel van het plangebied adviseert ADC ArcheoProjecten een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek (IVO-P) in de variant archeologische begeleiding uit te voeren. Dit bestaat uit het onder toezicht van een archeoloog laten plaatsvinden van de sloop van de funderingen van de boerderij. Het onderzoek heeft als doel het in kaart brengen van de aanwezige huisterp en het dateren en waarderen ervan. Afhankelijk van de resultaten en de aanlegdiepte van de funderingen van de nieuwbouw dienen ook de graaf-werkzaamheden die samenhangen met herbouw van de boerderij archeologisch begeleid te worden. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Cultureel erfgoed

Het boerderijgebouw heeft in het vigerend bestemmingsplan ‘Parapluherziening Buitengebied Graafstroom’ (vastgesteld 20-02-2018) de aanduiding ‘cultuur-historische waarden’. De boerderij is op de Monumentenlijst Molenlanden aangemerkt als ‘Cultuurhistorisch pand’ (geen monumentale status). Op basis van een bouwkundige inspectie en de bouwhistorische verkenning (zie bijlage) is geconcludeerd dat het niet realistisch is om het boerderijgebouw Heulenslag 40 te Bleskensgraaf te restaureren. De boerderij is niet onderheid én verkeert in een zeer slechte bouwkundige staat. Vanwege de slechte fundatie (de boerderij is op koeienhuiden gebouwd) is de boerderij enorm verzakt (56 cm in de richting oost-west en 47 cm in de richting noord-zuid), met als gevolg dat het voorhuis langzaam van het stalgedeelte afscheurt. De zeer slechte bouwkundige staat maakt het object sloopwaardig. De karakteristieke hoofdvorm van de boerderij heeft de cultuur-historische waarde verloren.

Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing aan de Heulenslag. Bij het ontwerp van de nieuwe boerderij wordt zorgvuldig rekening gehouden de karakteristieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de locatie en omgeving. De woningen worden op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie en cultureel erfgoed geen belemmeringen. De herbouw van de boerderij dient te worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

4.11 Natuur

Beleidskader
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en dieren en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Onderzoek

Soortenbescherming
Door het ecologisch bureau Blom Ecologie, is een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. Uit de ecologische quickscan blijkt dat voorafgaand aan de werkzaamheden met aanvullend onderzoek dient te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen, steenmarter, kleine marterachtigen en heikikker.

Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verlenen. Wegens het uitgevoerde onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat een eventueel benodigde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zou kunnen worden. Hiermee mag geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

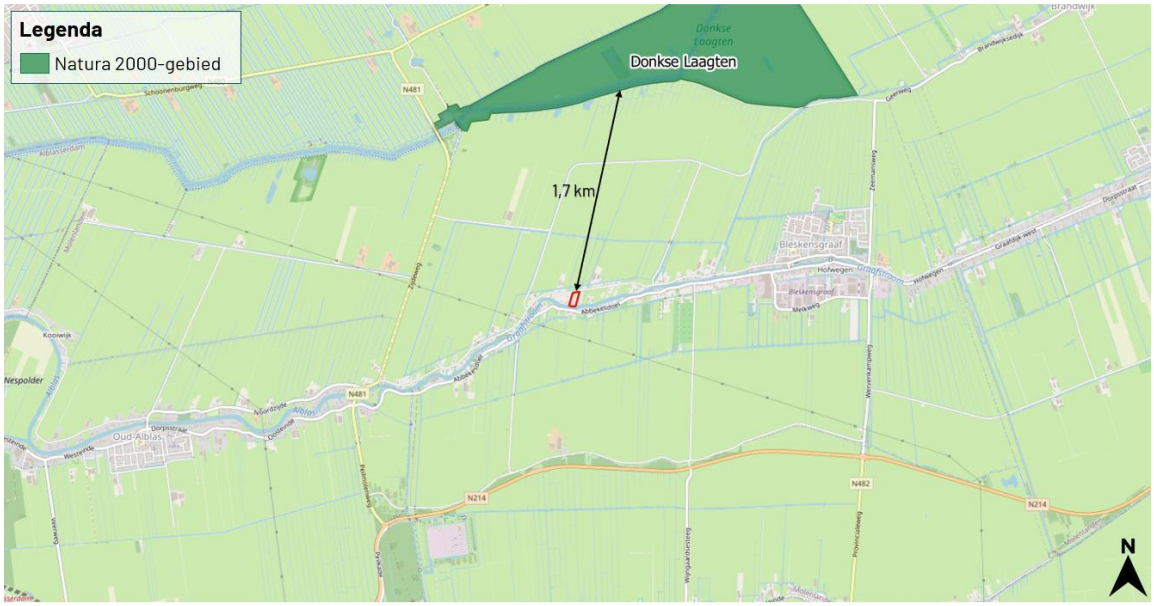
Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 1,7 km ligt het Natura 2000-gebied Donkse Laagten. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige gebied betreft het Natura 2000-gebied de Biesbosch gelegen op een afstand van circa 6,5 km van het plangebied.

De beoogde ruimtelijke ingreep betreft de realisatie van 2 nieuwe woningen. Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden en haar instandhoudingsdoelstellingen per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten.

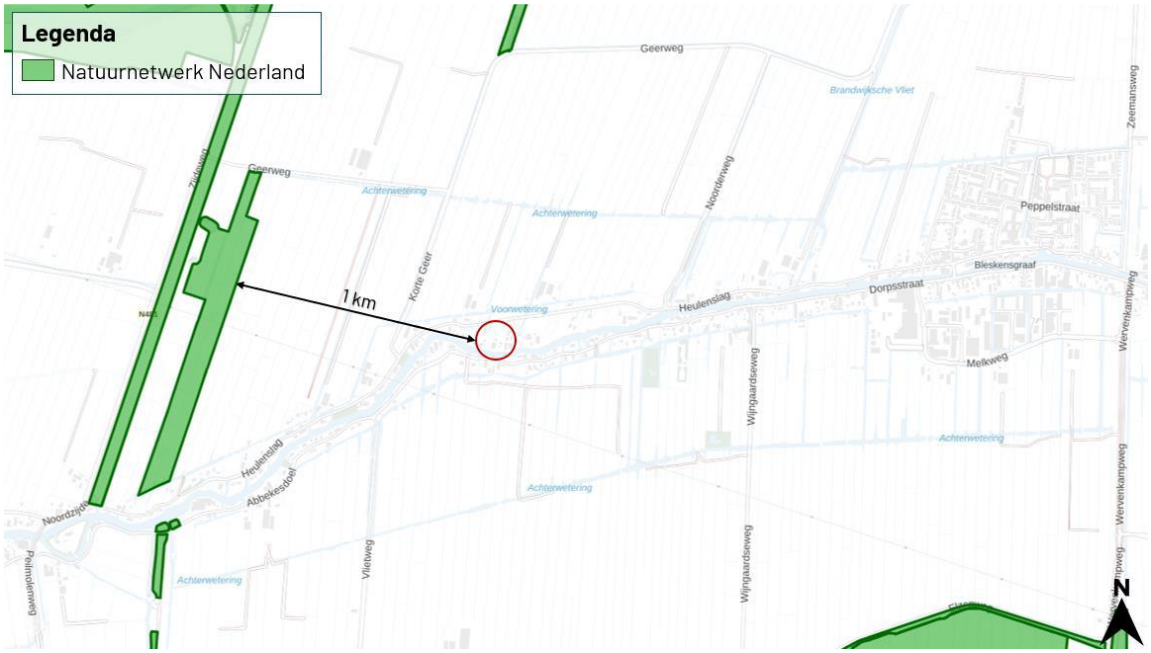
Het plangebied maakt tevens geen deel uit van een beschermd gebied betreffende beschermingscategorie 1 (Natuurnetwerk Nederland en beschermd grasland in de Bollenstreek) of beschermingscategorie 2 (Belangrijk weidevogelgebied en Groene buffer). Op een afstand van circa 1 km ligt het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is niet gelegen in de (buurt van de) Bollenstreek. Op een afstand van circa 450 meter ligt Belangrijk weidevogelgebied en op een afstand van circa 7,3 km

ligt de Groene buffer. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig in het plangebied die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

In het plan zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Daarbij hebben de kapwerkzaamheden geen nadelige gevolgen voor de oogmerken voor regels voor deze activiteit. Een meld- en herplantplicht bij bevoegd gezag of verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken is niet noodzakelijk. Ten aanzien van de specifieke zorgplicht houtopstanden hoeven er geen maatregelen getroffen te worden.



Afbeelding 15: Plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden



Afbeelding 16: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Stikstofdepositie

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

Door De Roever Omgevingsadvies is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. Uit de gecombineerde berekening van de aanlegfase en gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het plan is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit.

Conclusie

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen, steenmarter, kleine marterachtigen en heikikker.

4.12 Trillingen

Beleidskader
In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl zijn regels opgenomen voor het aspect trillingen. De paragraaf is van toepassing op het toelaten van activiteiten (anders dan wonen) die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw of een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit (anders dan wonen). Dit geldt echter niet voor locaties op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, tijdelijke gebouwen, activiteiten die hoofdzakelijk in de openbare ruimte plaatsvinden, evenemententerreinen en verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Met het oog op het voorkomen of het beperken van trillinghinder mogen de continue trillingen (trilling die ten opzichte van de grootste trillingstijd gedurende een lange tijd aanwezig is) door een activiteit in trillinggevoelige ruimten niet hoger zijn dan 0,1 V_{max}. Als daar niet aan kan worden voldaan, mag de trillingssterkte niet hoger zijn dan de volgende waarden in onderstaande tabel.

Tabel 4: Waarde voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimte als niet kan worden voldaan aan V_{max} 0,1

Soort	Waarden	
	07:00 – 23:00 uur	23:00 – 07:00 uur
Trillingssterkte V_{max}	0,4	0,2
Trillingssterkte V_{per}	0,05	0,05

Onderzoek
Het plan voorziet niet in activiteiten die continue trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw of een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit in de omgeving. Het uitvoeren van een trillingsonderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect trillingen geen belemmeringen.

4.13 Gezondheid

Beleidskader
In paragraaf 5.1.4 van het Bkl zijn regels opgenomen voor het beschermen van de gezondheid en het milieu. In deze paragraaf zijn milieuaspecten opgenomen die onderdeel uitmaken van het 'paraplubegrip' gezondheid. Deze aspecten zijn: kwaliteit van de buitenlucht, geluid door activiteiten, wegen, spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, slagschaduw van windturbines, bodemkwaliteit en geur.

Onderzoek

Kwaliteit van de buitenlucht
In paragraaf 4.5 is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Hieruit volgt dat er wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Geluid door activiteiten, wegen, spoorwegen en industrieterreinen
In paragraaf 4.4 is de situatie ten aanzien van geluid inzichtelijk gemaakt. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor wegverkeerslawaai. Omdat het plangebied niet is gelegen binnen de invloedssfeer van een spoorweg of gezoneerd industrieterrein, zijn deze aspecten niet relevant.

Trillingen
In paragraaf 4.12 volgt dat in de omgeving van het plangebied geen activiteiten zijn toegestaan die een zodanige continue trillingen veroorzaken dat er onaanvaardbare trillinghinder ontstaat.

Slagschaduw van windturbines
In de omgeving zijn geen windturbines aanwezig die kunnen zorgen voor slagschaduw op het plangebied.

Bodemkwaliteit
De bodemkwaliteit van het plangebied is in paragraaf 4.7 inzichtelijk gemaakt. Hieruit volgt dat het plan, na sanering van de gootlijnen, voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen ondervindt.

Geur
In paragraaf 4.6 is ingegaan op het geuraspect. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare geurhinder.

Conclusie
Er is sprake van een gezonde leefomgeving ter plaatse van het plangebied.

5. Financiële haalbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers, welke aangeven dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

6. Participatie en overleg

6.1 Participatie

De gemeente Molenlanden heeft een lijst met gevallen vastgesteld waarbij participatie verplicht is voorafgaand aan het indienen van een vergunningsaanvraag. Conform het participatiebeleid is er voor het plan (< 3 woningen buiten BSD) geen participatie noodzakelijk. De initiatiefnemers van het plan hebben de directe omwonenden van het plangebied op de hoogte gebracht van de plannen.

6.2 Advies gemeenteraad

De gemeente Molenlanden heeft een lijst met gevallen vastgesteld waarbij advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Conform het beleid is er voor het plan (< 3 woningen buiten BSD) geen advies van de gemeenteraad noodzakelijk.

6.3 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg wordt het plan opgestuurd naar de bestuurlijke overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

7. Juridische aspecten

7.1 Inleiding

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf deze datum zijn de bestemmingsplannen, een aantal verordeningen en alle rijksregels (in de vorm van de 'bruidsschat') opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Molenlanden (Hoofdstuk 22).

De Omgevingswet bepaalt dat er uiterlijk 31 december 2032 een gebiedsdekkend Omgevingsplan in werking is getreden voor gemeenten. Zo ook voor de gemeente Molenlanden. In de tussenliggende periode moeten vergunningen kunnen worden verleend en ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. Dat kan vaak met een omgevingsvergunning, maar soms is een wijziging van het (tijdelijke) Omgevingsplan nodig.

Gemeenten stellen het besluit tot wijziging van het omgevingsplan op volgens de nieuwe Standaard Officiële Publicaties (STOP) met bijbehorende Toepassings-profielen en omgevingsdocumenten (TPOD). Om diverse redenen is het voor de gemeente Molenlanden echter nog niet mogelijk het Omgevingsplan te wijzigen via de nieuwe standaarden.

Om te voorkomen dat plannen onaanvaardbare vertraging oplopen door de invoering van de Omgevingswet is de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) ingevoerd. Met deze TAM kan het omgevingsplan worden gewijzigd door gebruik te blijven maken van de IMRO-standaard (de standaard van de voormalige Wet ruimtelijke ordening), maar wel volgens de inhoudelijke eisen van de Omgevingswet. Dit wordt een TAM-IMRO of TAM-omgevingsplan genoemd.

Het TAM-omgevingsplan 'Heulenslag 40 Bleskensgraaf', bestaat juridisch uit twee delen: de verbeelding en regels, vergezeld van een ruimtelijke motivering waarin wordt onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de functies. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De ruimtelijke motivering heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het TAM-Omgevingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

7.2 Toepassingsbereik

Dit TAM-omgevingsplan geldt op de gronden aan de Heulenslag die aangeduid zijn in het GML-bestand. Dit betreft het perceel Heulenslag 40 te Bleskensgraaf en de agrarische gronden aan de noordzijde van de Heulenslag (waarop het agrarisch bouwvlak is gelegen). Aan de noordzijde wordt uitsluitend het agrarisch bouwvlak (en daarmee de bouwmogelijkheden) verwijderd. Het plangebied is kadastraal bekend als de gemeente Bleskensgraaf, sectie D, perceelnummers 107 (gedeeltelijk), 144 (gedeeltelijk), 154 en 178. De percelen 107 en 154 zijn meegenomen om de relatie-aanduiding tussen het zuidelijk en noordelijk bouwvlak te verwijderen.

Voor dit TAM-omgevingsplan wordt vastgesteld, gelden de regels zoals vastgelegd in de bestemmingsplannen ‘Buitengebied Graafstroom’, ‘Buitengebied Graafstroom 3e herziening’ en ‘Parapluherziening Buitengebied Graafstroom’, welke onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden. Deze regels, die op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie zijn aangewezen, verliezen zijn hun rechtskracht als dit TAM-omgevingsplan is vastgesteld.

Het TAM-omgevingsplan ‘Heulenslag 40 Bleskensgraaf’ is gericht op het faciliteren van de plannen op de locatie Heulenslag 40 Bleskensgraaf en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan van de gemeente Molenlanden.

7.3 Toelichting functies aan locaties

Agrarisch
De gronden met de functie ‘Agrarisch’ zijn in dit TAM-omgevingsplan opgenomen om het huidige agrarisch bouwvlak aan de noordzijde van de Heulenslag en de relatie-aanduiding met het zuidelijk gelegen agrarisch bouwvlak te verwijderen. Buiten het wegnemen van de bouwmogelijkheden en de mogelijkheid tot nieuw-vestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie zijn de gebruiksmogelijkheden, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Buitengebied Graafstroom’ dat onderdeel is van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden, niet gewijzigd.

Verkeer
De openbare weg (de Heulenslag) heeft de functie ‘Verkeer’. De gronden met de functie ‘Verkeer’ zijn bedoeld voor verkeersdoeleinden in de vorm van een erftoegangsweg met daarbijbehorende voorzieningen. De huidige regels, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Buitengebied Graafstroom’ dat onderdeel is van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden, zijn niet gewijzigd.

Water
De wetering die door het plangebied loopt heeft de functie ‘Water’. De gronden met de functie 'Water' zijn bedoeld voor de wateraanvoer, waterafvoer en waterberging met daarbijbehorende voorzieningen zoals waterhuishoudkundige voorzieningen. De huidige regels, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Buitengebied Graafstroom’ dat onderdeel is van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden, zijn niet gewijzigd.

Wonen
De functie ‘Wonen’ is bedoeld voor de woningbouw op de locatie Heulenslag 40 te Bleskensgraaf. Op de locatie Heulenslag 40 te Bleskensgraaf wordt de agrarische functie (incl. agrarisch bouwvlak) gewijzigd naar een woonfunctie. Binnen de functie ‘Wonen’ worden twee bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woonboerderij en de schuurwoning dienen te worden gerealiseerd. Voor de nieuwe woningen geldt een maximale goothoogte van 6 meter. Voor de woonboerderij en de schuurwoning

geldt een maximale inhoud van 2.700 m^3 en 850 m^3. Eventuele bijbehorende bouwwerken dienen tussen de twee voorgevels van de woonboerderij en de schuurwoning te worden gerealiseerd. Dit gebied is aangegeven met de aanduiding 'bijgebouwen'. De voorgevels de woonboerderij en de schuurwoning zijn gericht naar de aanduiding 'gevellijn'.

Waarde – Archeologie 1, 2, 7 en 8
Om de mogelijke archeologische waarden te beschermen zijn de functies Waarde – Archeologie 1, Waarde – Archeologie 2, Waarde – Archeologie 7 en Waarde – Archeologie 8 opgenomen in dit TAM-omgevingsplan. Behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), zijn deze gronden ook bedoeld om eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden te beschermen.

De archeologische waarden gelden bij bouwwerken of grondverstoringen met een grotere oppervlakte en diepere graafdiepte dan in onderstaande tabel aangegeven:

Tabel 5: Archeologische waarden

Categorie	Grens oppervlakte	Grens graafdiepte
1	30 m^2	30 cm
2	100 m^2	30 cm
7	500 m^2	30 cm
8	10.000 m^2	30 cm

Waterstaat – Waterkering
Om nadelige effecten voor het onderhoud en de instandhouding van de waterkering te voorkomen is de functie Waterstaat - Waterkering opgenomen in dit TAM-omgevingsplan. De nieuwe woonboerderij wordt buiten de kernzone van de waterkering en boven het profiel van vrije ruimte van de waterkering gerealiseerd.