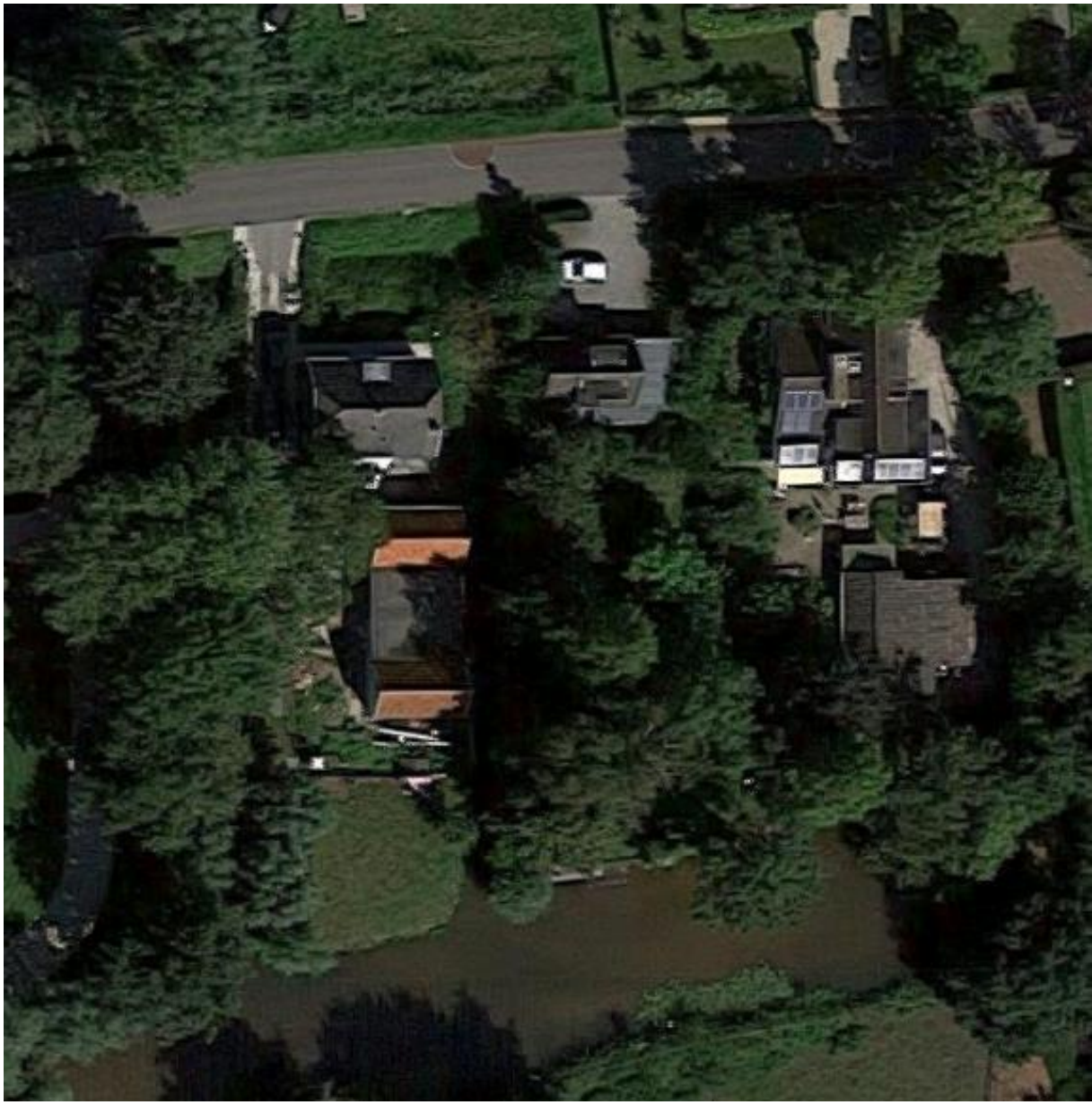
Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 34a’



Toelichting bestemmingsplan

‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 34a’

Identificatie
NL.IMRO.1978.BPabbekesdoel34BKG-VG01

Datum
22-07-2021

Planstatus
Vastgesteld

Versie
2.0

Inhoud

1. Inleiding 5
1.1 Inleiding 5
1.2 Kader 6
1.3 Maatschappelijk resultaat 9
1.4 Maatschappelijk draagvlak 9
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid 10
1.6 Communicatie 10
1.7 Realisatie 10
1.8 Leeswijzer 10
2 Planbeschrijving 11
2.1 Bestaande situatie 11
2.2 Nieuwe situatie 13
3 Beleidskader 17
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid 19
3.3 Regionaal beleid 24
3.4 Gemeentelijk beleid 26
3.5 Conclusie 29
4 Sectorale aspecten 30
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.) 30
4.2 Watertoets 31
4.3 Geluid 38
4.4 Luchtkwaliteit 40
4.5 Bedrijven- en milieuhinder 42
4.6 Externe veiligheid 44
4.7 Kabels en leidingen 46
4.8 Ecologie 48
4.9 Stikstofdepositie 51
4.10 Bodem 52
4.11 Archeologie 53
4.12 Duurzaamheid 56
5 Juridische planbeschrijving 57
5.1 Inleiding 57
5.2 Systematiek van de regels 57
5.3 Bestemmingen 57

5.4 Aanduidingen 57

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inrichtingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21384-01	04-08-2020
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20200623-9-23632	23-06-2020
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1591	11-08-2020
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2020/464/r	03-07-2020
5	Stikstofdepositie-onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	19116 v2	01-03-2021
6	Verkennend bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/2692-2020	September 2020
7	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	ADC Rapport 5207	23-07-2020

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Abbekesdoel 34a te Bleskensgraaf betreft een voormalige dierenkliniek. De werkzaamheden zijn per 1 augustus 2019 beëindigd, waardoor er geen volwaardige bedrijfsactiviteiten meer worden uitgevoerd en het pand thans leeg staat. De initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente besloten om het gebouw te gaan gebruiken als een burgerwoning. De initiatiefnemer heeft thans nog niet besloten of ze in het bestaand gebouw gaan wonen of dat het gebouw wordt gesloopt en een nieuwe woning wordt gerealiseerd.

Het plan is echter strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom), 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' (vastgesteld op 15 september 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard) en de 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard). Het perceel is voorzien van een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming is een burgerwoning niet toegestaan.

Op 14 oktober 2019 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenlanden. Op 14 april 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de kernen Bleskensgraaf en Oud-Alblas. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Abbekesdoel. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het perceel Abbekesdoel 34 en in het westen door het perceel Abbekesdoel 35. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Achterwetering. Het plangebied maakt deel uit van het kadastrale perceel Bleskensgraaf, sectie E, 423.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan een plan wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en overige belangen niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

Het plan is thans voorzien van een bedrijfsbestemming. Bedrijven in woonlinten zijn onwenselijk vanwege de mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat. Middels de functiewijziging naar wonen wordt een eventuele vestiging van een nieuw volwaardig bedrijf juridisch-planologisch uitgesloten en draagt daarmee bij aan een acceptabel woon- en leefklimaat. De huidige bouwmogelijkheden worden middels het plan niet uitgebreid en een deel van het perceel wordt voorzien van een tuin-bestemming waarbinnen verharding niet is toegestaan. Verder is in Bleskensgraaf behoefte naar woningen. Dit plan, de toevoeging van een woning, speelt in op deze woningbehoefte. Tenslotte wordt met de functiewijziging verdere leegstand en verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het onderhavige plan is een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

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

- Bedrijf;
- Water;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

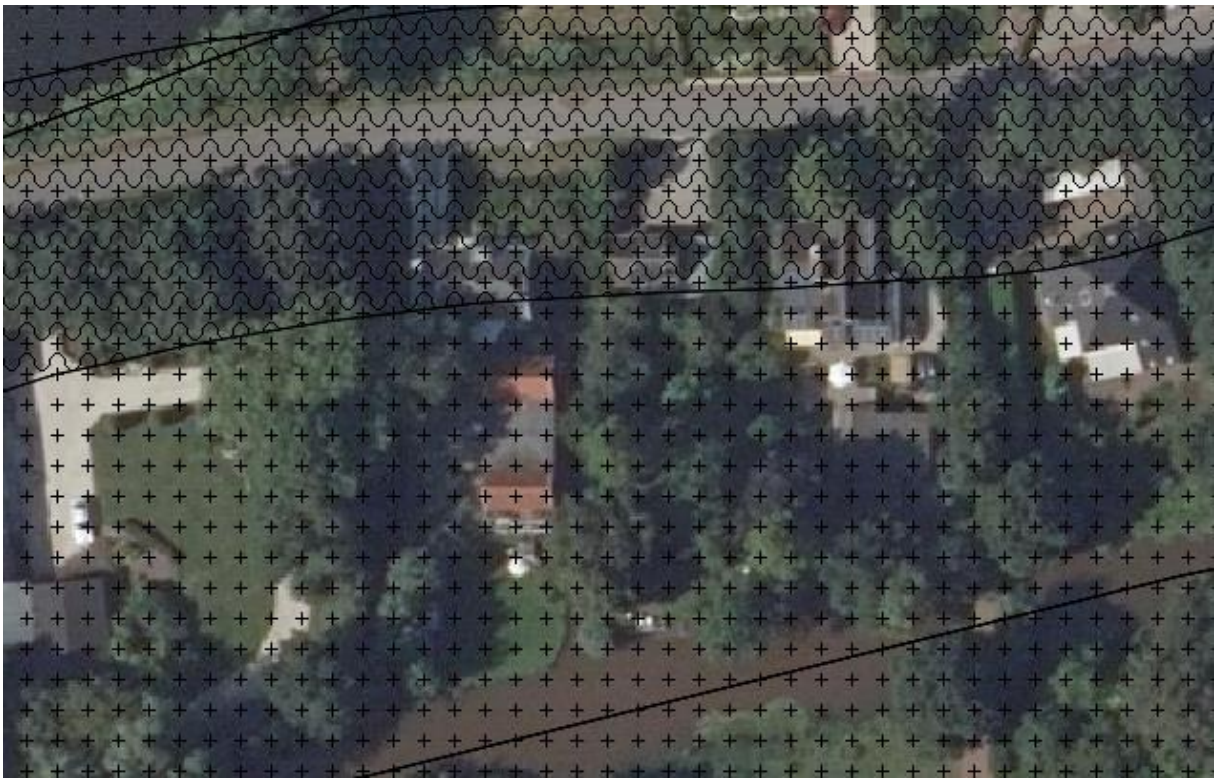
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – dierenkliniek’;
- Gebiedsaanduiding ‘wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem’;
- Gebiedsaanduiding ‘wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied’;
- Gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint’.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’

Bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom 3e herziening’
Op 15 september 2015 is de derde herziening van bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’ vastgesteld. In de derde herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat:
- De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ is toegevoegd;
- De bestemmingsgrens van dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ is gewijzigd.
- De gebiedsaanduidingen ‘wro-zones’ zijn gewijzigd naar ‘wetgevingszones’.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’
Op 20 februari 2018 is de ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’ vastgesteld. In de parapluherziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit dat de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ is gesplitst in de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk’.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt het gebouw juridisch-planologisch gewijzigd van een bedrijfsgebouw naar een burgerwoning.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

De initiatiefnemer heeft het plan voorgelegd aan de direct omwonenden. De direct omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

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

Vooroverleg
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland. De provincie heeft geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om een reactie te geven. Het waterschap heeft aangegeven dat scheepsvaart uit de bestemming Water gehaald moet worden en adviseert dat de initiatiefnemers worden geïnformeerd dat bij het dempen van watergangen gecompenseerd dient te worden in de vorm van het graven van nieuw water en dat bij een toename van verharding tevens watercompensatie nodig is (mits geen gebruik wordt gemaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling). Het advies

van het waterschap is overgenomen en scheepsvaart is verwijderd uit de bestemmingsomschrijving van de enkelbestemming ‘Water’.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 8 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen (Gemeenteblad nummer 177934), waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

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

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten (onderzoeken);
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis Bleskensgraaf

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

2.1.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur

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

2.1.3 Huidige status/gebruik

Het perceel Abbekesdoel 34a te Bleskensgraaf betreft een voormalige dierenkliniek. De bedrijfsactiviteiten zijn in 2019 beëindigd waardoor het pand thans leegstaat. Het voorerf is verhard en voorzien van enkele parkeerplaatsen. De achterzijde van het plangebied betreft een goed onderhouden tuin.



Afbeelding 5: Luchtfoto bestaande situatie Abbekesdoel 34a te Bleskensgraaf



Afbeelding 6: Aanzicht op Abbekesdoel 34a Bleskensgraaf

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch wijzigen van de voormalige dierenkliniek naar een burgerwoning. De huidige bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming, waarbij het huidige bouwvlak gehandhaafd blijft en qua regels wordt aangesloten bij het bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’. Hierdoor blijven de huidige bouwmogelijkheden onveranderd. Hiermee wordt een eventuele nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf op deze locatie uitgesloten en betekent dit een vermindering van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast wordt een deel van de voortuin gewijzigd naar een tuinbestemming waarin verharding niet is toegestaan om op deze manier verstening tegen te gaan.

Na de bestemmingsplanwijziging gaan de initiatiefnemers onderzoek doen of het pand wordt gesloopt en daarvoor in de plaats een nieuwe woning wordt gerealiseerd of dat ze het huidige gebouw gebruiken als woning. In het onderhavige plan is op voorhand rekening gehouden met nieuwbouw.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten middels een enkele in- en uitrit op de Abbekesdoel. Dit blijft ongewijzigd.



Afbeelding 7: Bestaande ontsluiting

Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de CROW-publicatie 381. In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimaal tot een maximaal kengetal. In deze berekening is uitgegaan van het gemiddelde.

Om de af- of toename te kunnen berekenen, dient de verkeersgeneratie van de huidige juridisch-planologische situatie berekend te worden. Thans is het uitsluitend mogelijk om een dierenkliniek te vestigen. Voor een dierenkliniek zijn echter geen kengetallen opgenomen en is er ook geen functie genoemd die overeenkomstig is voor wat betreft verkeersaantrekkende bewegingen. Gezien de verkeersbewegingen van medewerkers naar de kliniek, een dierenarts ook op locatie werkzaamheden verricht én huisdiereneigenaren zelf naar de dierenkliniek rijden, mag redelijkerwijs verwacht worden dat een dierenkliniek een verkeersaantrekkende werking heeft van minimaal 12 verkeersbewegingen per etmaal.

Tabel 1: Verkeersgeneratie			
Categorie	**Kengetal**	**Aantal**	**Verkeersgeneratie**
Bestaande situatie			
Dierenkliniek	n.b.	-	12 verkeersbewegingen
Nieuwe situatie			
Koop, huis, vrijstaand	8,6 per woning	1	9 verkeersbewegingen
		Verschil	-3 verkeersbewegingen

Als gevolg van dit plan is sprake van een afname in de verkeersbewegingen.

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

Tabel 2: Parkeren			
Categorie	**Parkeernorm (gemiddelde)**	**Aantal**	**Parkeerbehoefte**
Woning, koop, vrijstaand	2,4	1	2,4
		Totaal	**2,4 parkeerplaatsen**

De parkeerbehoefte van dit plan bedraagt 2,4 parkeerplaatsen. De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Binnen het plangebied wordt ruimte voor mimimaal 3 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen worden in het gemeentelijk parkeer-beleid niet altijd volledig meegerekend in de gerealiseerde parkeerplaatsen, omdat deze plaatsen in de praktijk vaak voor andere doeleinden worden gebruikt dan het parkeren van auto's. De mate waarin parkeren op eigen terrein wordt meegerekend (afhankelijk van de parkeervoorziening) is opgenomen in tabel 3.

Tabel 3: Parkeeroplossing			
Parkeervoorziening	**Theoretisch aantal**	**Berekend aantal**	**Parkeerplaatsen**
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	0,8
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	1,7
		Berekend aantal parkeerplaatsen	**2,5 parkeerplaatsen**

Daarnaast is in de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 een minimale afmeting voor parkeerplaatsen opgenomen, namelijk 2,5 meter breed en 5 meter lang. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de volledige parkeerbehoefte op te kunnen lossen.



Afbeelding 8: Mogelijke parkeeroplossing nieuwe situatie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'.

2.2.3 Landschappelijke inrichting

Om tot een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen wordt het plangebied op een verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten ut Bergambacht is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, deze is vergroot toegevoegd in de bijlage van de toelichting.

Middels het plan wordt het voorerf zo groen mogelijk ingericht, waarbij de huidige inrit ten behoeve van het parkeren en ontsluiting blijft behouden. Ter afscheiding van het erf wordt een streekeigen haag aangeplant en worden aan de westzijde van het plangebied een rij knotwilgen aangeplant ter accentuatie van de watergang. De groene achtererfinrichting blijft behouden. Hierdoor wordt het landelijke karakter hersteld en ontstaat tevens een doorzicht naar het achtergelegen open slagenlandschap.



Afbeelding 9: Landschappelijk inrichtingsplan

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt: '*Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).*'

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

In dit plan wordt per saldo één wooneenheid toegevoegd. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Conform het provinciaal beleid van Zuid-Holland vinden nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft echter te worden opgevangen binnen BSD.
Conform het provinciaal beleid kunnen kleinschalige stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten (in de bebouwde ruimte). Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Daarbij zet de provincie Zuid-Holland in op het beter benutten van de bebouwde ruimte. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar binnen de ‘bebouwde ruimte’. 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’. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.

Het plan voorziet in een functiewijziging van een bestaand bebouwd perceel. Met de bestemmingsplanwijziging kan het pand gebruikt worden voor woondoeleinden en wordt verdere leegstand voorkomen. Hiermee kan worden gesteld dat er sprake is van het beter benutten van de bebouwde ruimte.

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

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

Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap' en de 'linten'.



Afbeelding 10: Uitsnede kwaliteitskaart

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

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

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

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;

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

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting van het plangebied. Door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten is voor het plangebied een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld om dit te bewerkstelligen. Middels het plan wordt hierdoor het perceel op een landschappelijk verantwoorde manier goed ingepast (zie paragraaf 2.2.3). Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en is in overeenstemming met de Kwaliteitskaart.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
    - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
    - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

- Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
- Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Gezien de schaal en aard kan het plan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Het plan voorziet in de mogelijkheid om het huidige bedrijfspand te gebruiken als een burgerwoning. Hierbij is geen sprake van wijzigingen op structuurniveau. De bestaande gebiedsidentiteit blijft ongewijzigd. Het plan is qua aard en schaal passend is in dit gebied.

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

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

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling (toevoegen één wooneenheid). Vanuit jurisprudentie (zie paragraaf 3.1.3) is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het plan speelt in op de woningbehoefte in Bleskensgraaf. De woning wordt op een passende wijze in het landschap ingepast (zie paragraaf 2.2.3). Het plan draagt bij aan het behoud van de leefbaarheid in Bleskensgraaf. Verder wordt met het plan de gebruiksfunctie van het gebouw gewijzigd, waarmee een toekomstbestendige situatie wordt gecreëerd. Verdere leegstand en verpaupering van het pand en daarmee verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit tegengegaan. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

Bleskensgraaf is aangeduid als een voorzieningendorp. Bleskensgraaf heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Voor het voorzieningendorp Bleskensgraaf geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Bleskensgraaf niet groter is dan

0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

Het plan speelt in op de woningbehoefte in Bleskensgraaf. Omdat de optelsom van plannen in Bleskensgraaf een groei laten zien groter dan 0,7% van de totale woningvoorraad, is de woning gemeld in het regionaal overleg. De regio heeft de hierop positief beoordeeld. De woning wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen en bedrijven die hier wonen en werken en die hier willen blijven en mensen en bedrijven die een binding hebben met de gemeente. De gemeente wil zijn bedrijven begeleiden in hun ontwikkeling. Dit vraagt om maatwerk en veelal heel praktische oplossingen. Om de doelen in de visie te realiseren moet worden samengewerkt met bedrijven/ondernemers.

Het plan betreft de wijziging van een bedrijfspand naar een burgerwoning. Het plan speelt in op een concrete lokale woningbehoefte in Bleskensgraaf. Het plan zorgt voor een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente en levert daarmee een positieve bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020 - 2024

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

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

Met de functiewijziging van het gebouw wordt één wooneenheid toegevoegd. Daarmee draagt het plan bij tot het realiseren van 1.460 woningen in de periode tot en met 2029. Omdat er sprake is van een wat kleinschaligere en daarmee betaalbare vrijstaande woning worden jonge gezinnen en doorstromers binnen de gemeente bediend. Tenslotte voorziet het plan in de functiewijziging van een bestaand gebouw of in de sloop en nieuwbouw. Het plan sluit aan op de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

- Bedrijf;
- Water;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – dierenkliniek';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint'.

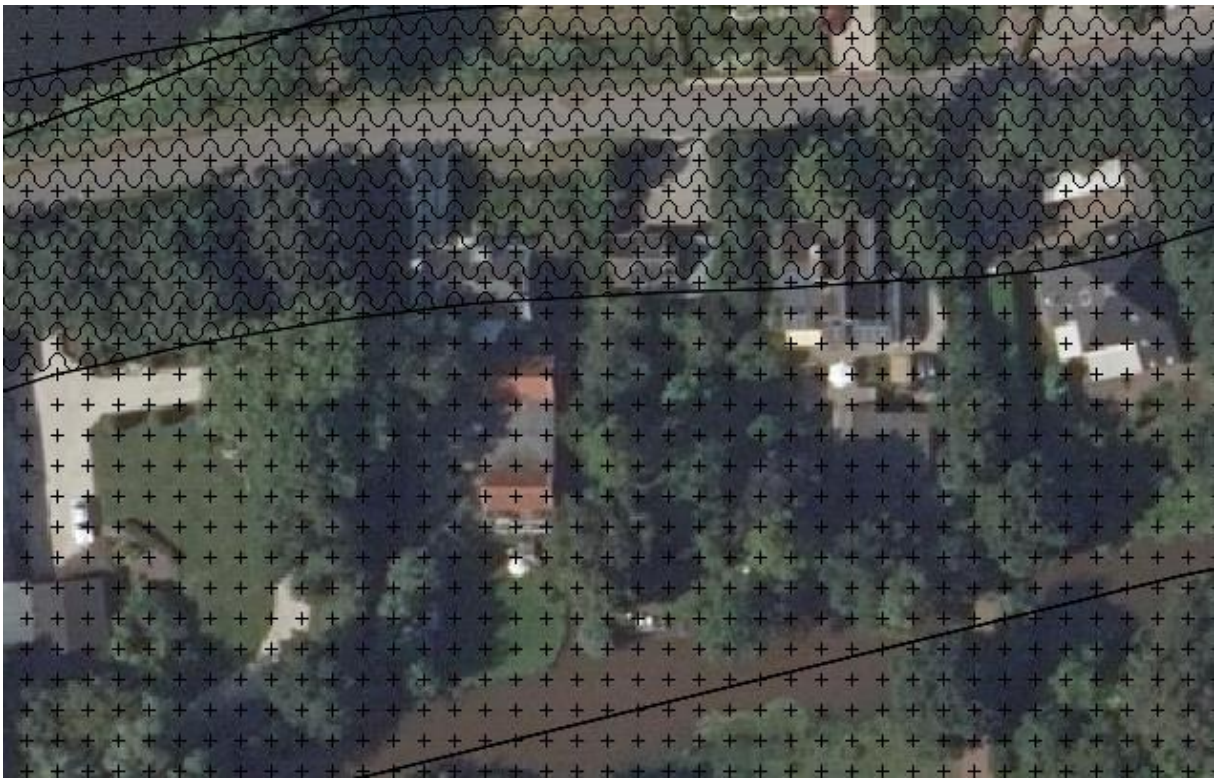


Afbeelding 11: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

3.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

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

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is toegevoegd;
- De bestemmingsgrens van dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is gewijzigd.
- De gebiedsaanduidingen 'wro-zones' zijn gewijzigd naar 'wetgevingszones'.



Afbeelding 12: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

3.4.5 Bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’

Op 20 februari 2018 is de ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’ vastgesteld. In de parapluherziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit dat de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ is gesplitst in de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk’.



Afbeelding 13: Uitsnede bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’. Binnen een bedrijfsbestemming zijn burgerwoningen juridisch-planologisch niet toegestaan.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- In het plan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing;
- Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het plan speelt in op een concrete lokale woningbehoefte in Bleskensgraaf. De woning wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

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

Onderzoek
De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling bestaande uit de functiewijziging van een bedrijfspand naar een burgerwoning. Er is daarmee geen directe m.e.r-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

<u>Kenmerken van het plan</u>
Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de voormalige dierenkliniek te gebruiken als een burgerwoning. Hiermee worden volwaardige bedrijfsactiviteiten juridisch-planologisch uitgesloten. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

<u>Ligging van het plangebied</u>
Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland.

<u>Kenmerken van de potentiële effecten van het plan</u>
Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen afnemen (zie paragraaf 2.2.2), wat de verkeersafwikkeling op de Abbekesdoel ten goede komt. Gezien de kleinschaligheid van het plan zal er geen sprake zijn van significante negatieve effecten op het milieu.

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

4.2 Watertoets

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

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

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

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

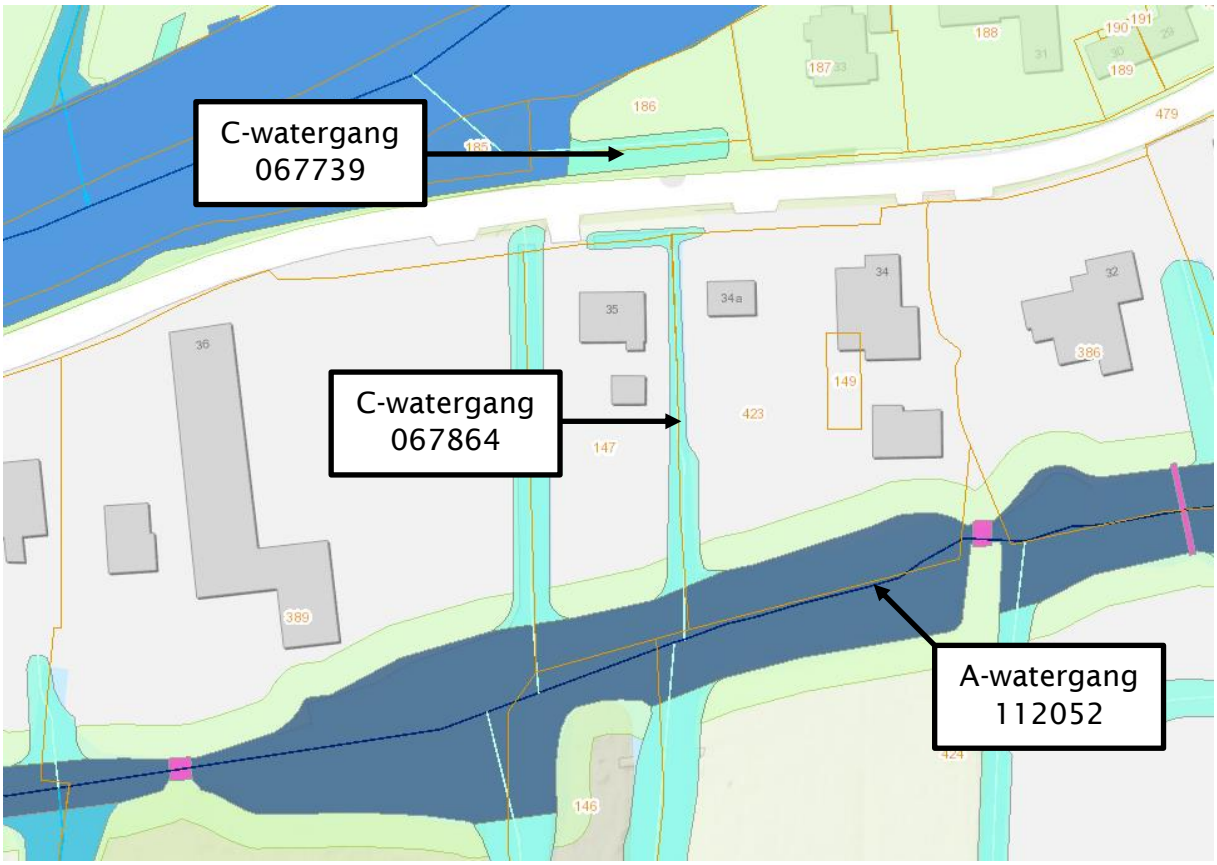
Waterschapsbeleid
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 ‘Koers houden, kansen benutten’ bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

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

Onderzoek
Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20200623-9-23632). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

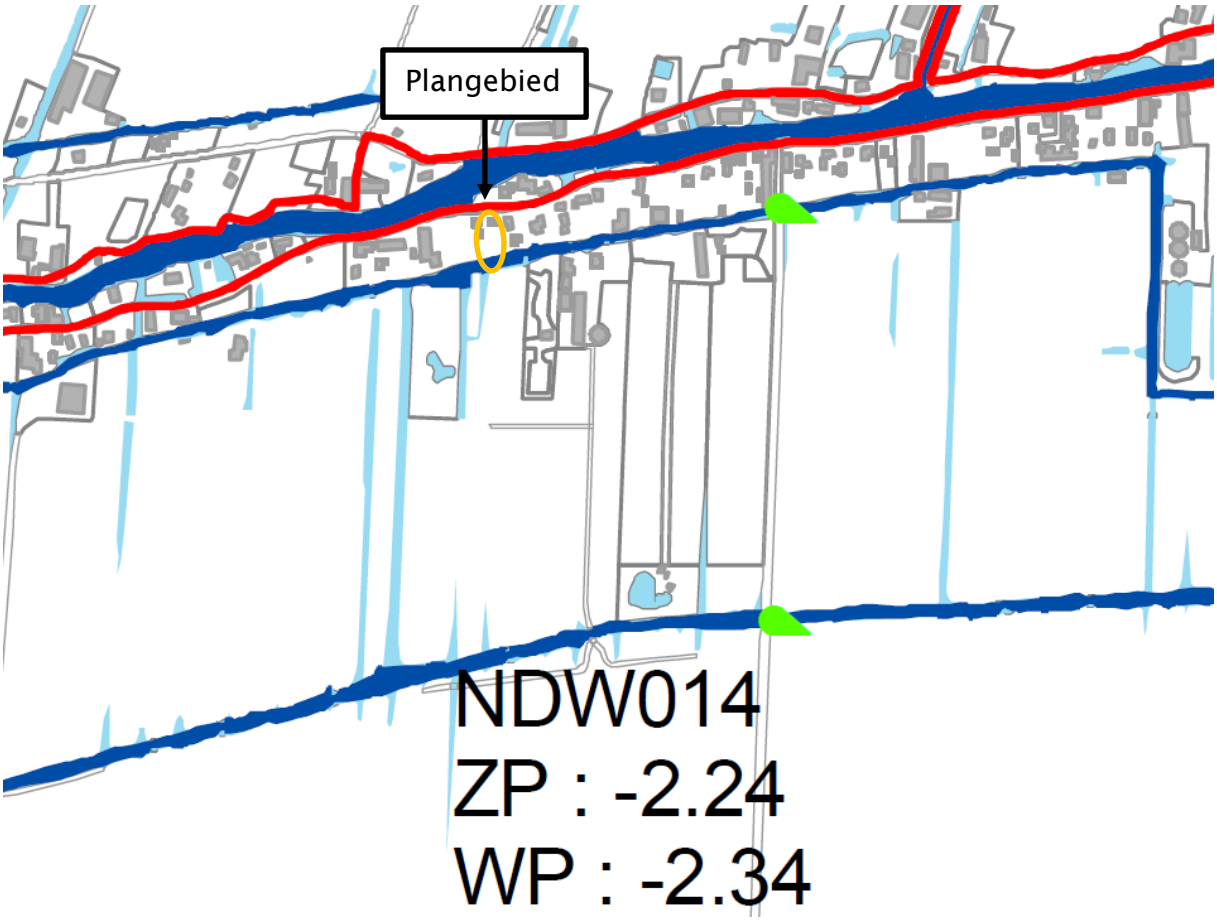
Watergangen
In de omgeving van het plangebied zijn enkele watergangen gelegen. Ten zuiden van het plangebied is A-watergang 112052 gelegen en verder zijn in de directe omgeving de C-watergangen 067739 en 067864 gelegen. Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de beschermingszone van watergangen. Derhalve is het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk.



Afbeelding 14: Uitsnede legger wateren

Peilgebied

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



Afbeelding 15: Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dien zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) 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 wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m^2. Daarnaast dient het dempen van watergangen ten allen tijden gecompenseerd worden.

Verhardingsbalans
Om de eventuele benodigde watercompensatie te bepalen is een verhardingsbalans opgesteld.

Tabel 4: Verhardingsbalans	
Bestaande situatie	**Oppervlakte verharding**
Bedrijfsgebouw	35 m²
Overkapping	37 m²
Verhard voorerf	92 m²
Totaal bestaande situatie	**164 m²**
Nieuwe situatie	
Woning	40 m²
Overkapping	20 m²
Erfverharding	164 m²
Totaal nieuwe situatie	**224 m²**
Verschil	**60 m² toename**

Het plan resulteert in een toename aan verharding van 60 m². Conform de stelregel van het waterschap dient hiermee 2,62 m³ (60 × 0,0436) water gerealiseerd te worden. Uitgaande van een maximaal peil van 0,2 m betekent dit een oppervlak van 13,08 m². De watercompensatie moet binnen hetzelfde peilgebied plaatsvinden. In eerste instantie moet de berging bij het lozingspuntplangebied worden gerealiseerd. Als de aanvrager aantoont dat dit niet mogelijk is, kan de berging elders in het peilgebied worden gerealiseerd. Als de aanvrager aantoont dat compensatie in hetzelfde peilgebied niet mogelijk of onwenselijk is, kan het waterschap op grond van waterhuishoudkundige argumenten toelaten dat compensatie in een benedenstrooms gelegen peilgebied plaatsvindt. De verhardingstoename valt echter onder de vrijstelling van 1.500 m², waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn indien van de vrijstelling gebruik wordt gemaakt. Tevens worden er geen watergangen gedempt. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal beoordelen of er gebruik gemaakt kan worden van de eenmalige vrijstelling van de compensatie voor verhard oppervlak.

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

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

- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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

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

Waterkering
Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de beschermingszone van de water- kering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. Werkzaamheden in de ondergrond dienen buiten het Profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de waterkering plaats te vinden.



Afbeelding 16: Uitsnede legger waterkeringen

De geplande werkzaamheden vallen binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. Indien de woning wordt gesloopt ten behoeve van nieuwbouw is het aanvragen van een watervergunning vereist.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’ opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone - dijk - 1’ opgenomen. De gebiedsaanduiding beschermt de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.

Wegbeheer
Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Abbekesdoel. Het plangebied wordt in de huidige ontsloten middels een in- en uitrit op de Abbekesdoel. Deze in- en uitrit blijft behouden.

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

Conclusie
Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Er dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap voor de nieuwbouw van de woning.

4.3 Geluid

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

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

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

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

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

'Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Abbekesdoel ten hoogste 52 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied van 53 dB;*
- *De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Heulenslag ten hoogste 39 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;*

- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM}*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 52 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning ter plaatse van achtergevel over geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte beschikt, waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

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

Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.'

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Er dient een verzoek voor hogere waarden ingediend te worden bij het college van de gemeente Molenlanden bij de nieuwbouw van een woning.

4.4 Luchtkwaliteit

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

Tabel 5: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**	**Geldig**
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf 2015
Fijnstof (PM^{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof ($PM^{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3	Vanaf 2015

Onderzoek
Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2019 het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 16,9 µg NO_2/m^3;
- Een fijnstofconcentratie van 18,2 µg PM^{10}/m^3;
- Een fijnstofconcentratie van 11,1 µg $PM^{2,5}$/m^3.

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

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM^{10};
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met

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

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

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

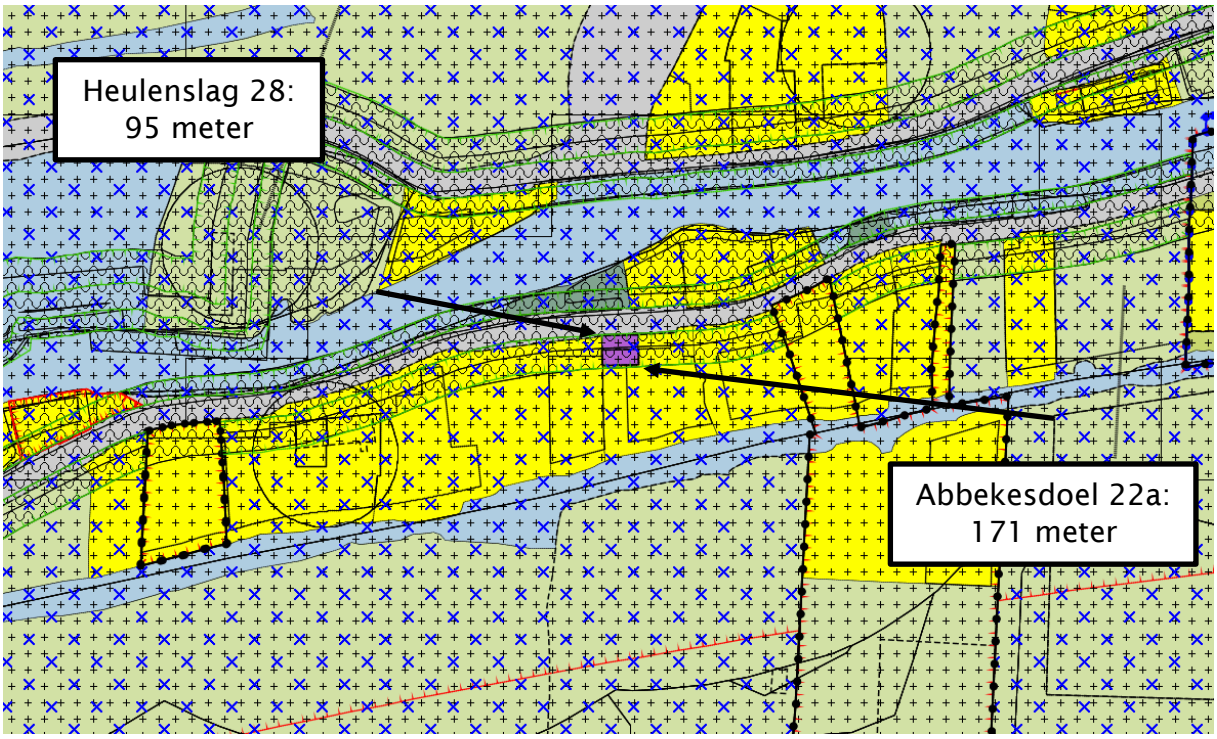
Beleidskader
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien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

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

Onderzoek
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient getoetst te worden of dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning en/of dat omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen.

Tabel 6: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven

Adres	Functie	Milieu-cat.	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Werkelijke afstand (bedrijf tot plangebied)
Heulenslag 28	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	95 meter
Abbekesdoel 22a	Bomenteelt	2	10 meter	171 meter



Afbeelding 17: Omliggende bedrijven

Uit de toetsing blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en dat omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

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

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

Onderzoek



Afbeelding 18: Uitsnede Risicokaart

Stationaire bronnen/risicovolle bedrijven
Uit de risicokaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege deze bronnen.

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

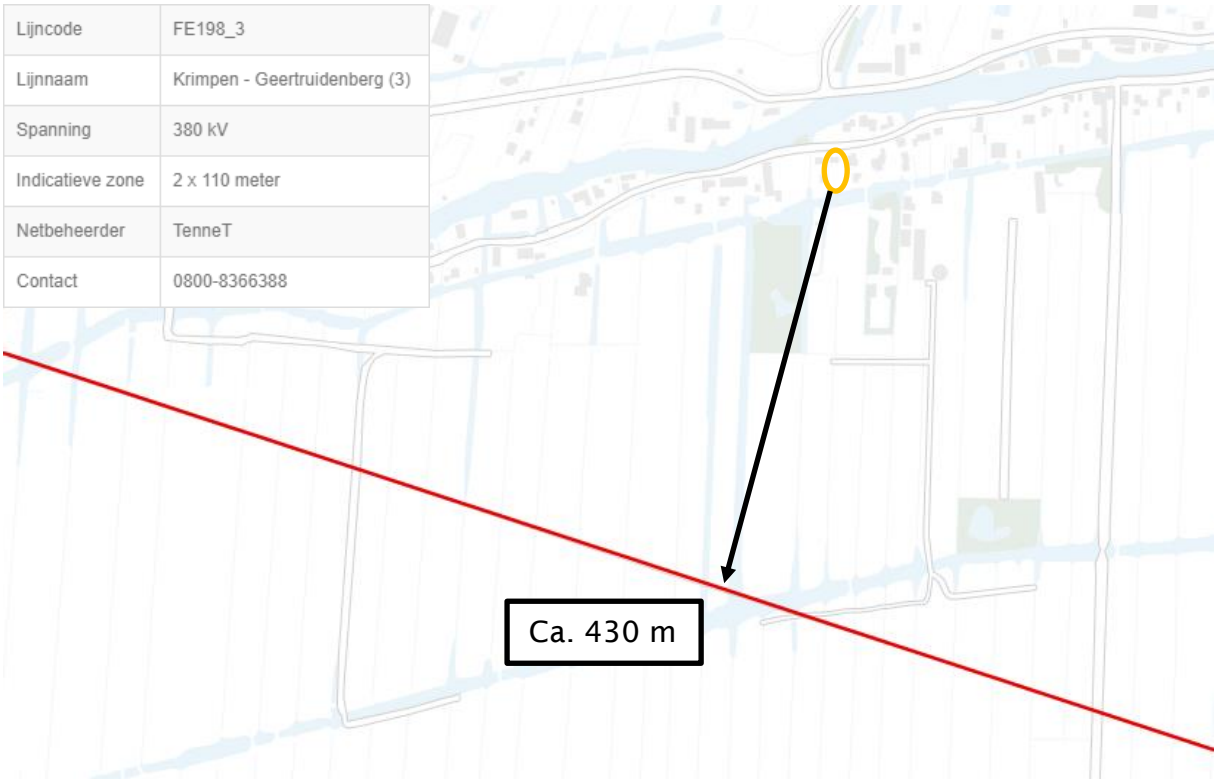
Buisleidingen
In de omgeving van het plangebied zijn geen voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen aanwezig.

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

4.7 Kabels en leidingen

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

Onderzoek
In het plangebied of de directe omgeving daarvan zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen of straalpaden gelegen. Op enige afstand is een bovengrondse hoogspanningslijn (380 kV) gelegen. De sterkte van het magnetische veld in de buurt van een hoogspanningslijn hangt af van de stroom door de draden, de afstand tot de draden en de fasevolgorde van de draden. De magnetische veldsterkte wordt uitgedrukt in tesla of microtesla (één miljoenste deel van een tesla). Het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft geadviseerd om in situaties waarin kinderen langdurig worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla te voorkomen. Op basis hiervan is door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) indicatieve magneetveldzones bij bovengrondse hoogspanningslijnen opgenomen in de Netkaart. De indicatieve magneetveldzone geeft de zone weer waar het jaargemiddelde magnetische veld hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden. Voor de bovengrondse hoogspanningslijn nabij het plangebied geldt een indicatieve magneetveldzone van 110 meter aan weerszijde van de hoogspanningslijn, gerekend over de grond vanuit het hart van de hoogspanningslijn. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 430 meter vanuit het hart van de hoogspanningslijn, waarmee gesteld kan worden dat het plangebied ruim buiten de indicatieve magneetveldzone van de hoogspanningslijn is gelegen.



Afbeelding 19: Ligging hoogspanningsleiding t.o.v. plangebied

Conclusie

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

4.8 Ecologie

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

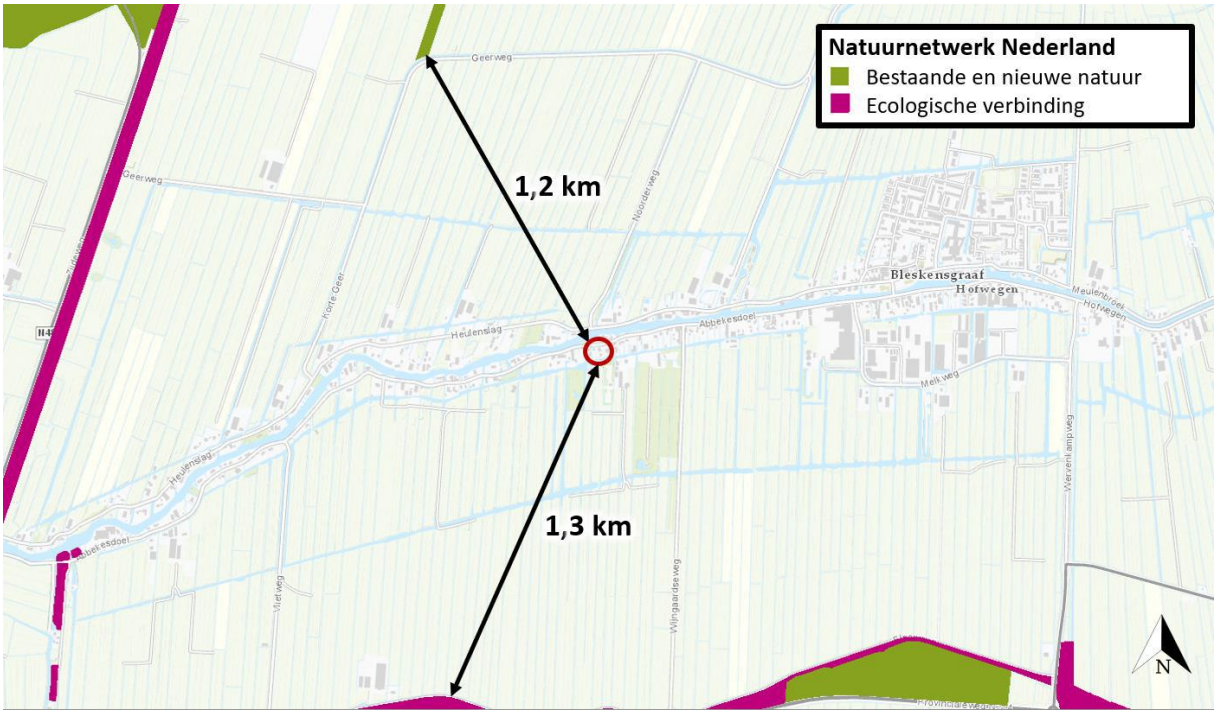
Onderzoek
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Soortenbescherming
Indien de bebouwing gesaneerd/ uitpandig gerenoveerd wordt dient er aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: huismus en vleermuis. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

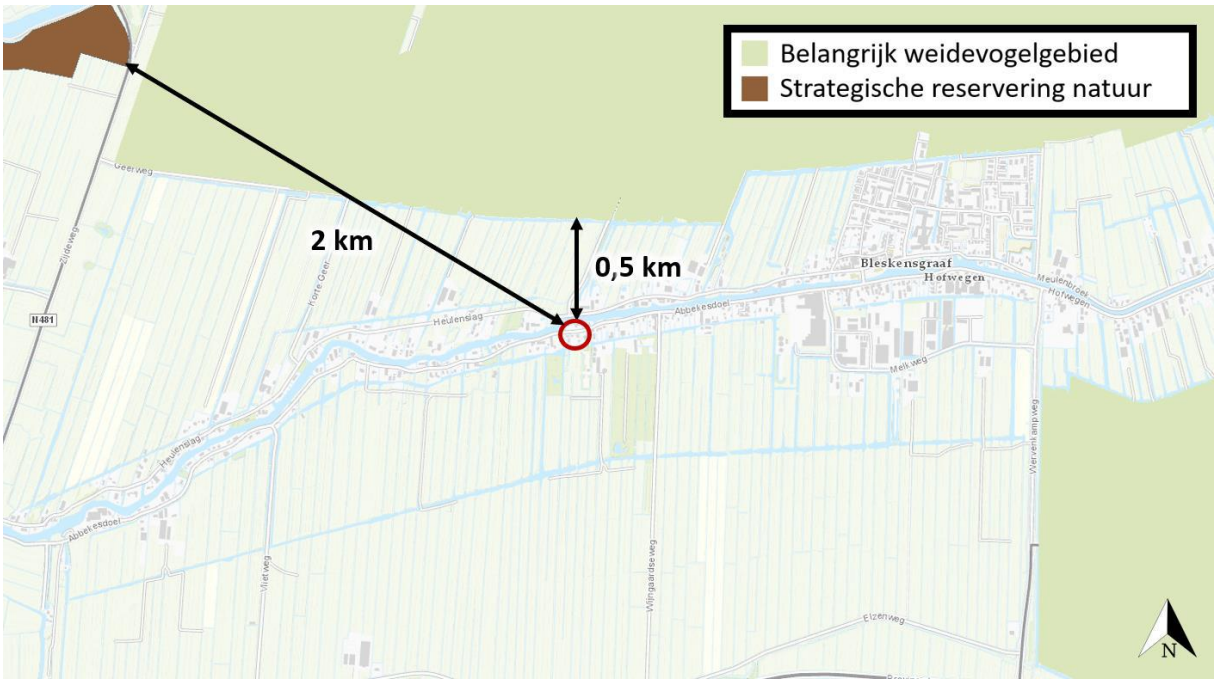
Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets en een AERIUS stikstofberekening is niet noodzakelijk.



Afbeelding 20: Afstand plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied



Afbeelding 21: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 22: Afstand plangebied t.o.v. Belangrijk weidevogelgebied en Strategische reservering natuur

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van de bosuil (medio februari t/m medio juni).'*

Conclusie

Indien de woning gesaneerd of uitpandig gerenoveerd wordt dient er aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar huismus en vleermuis. Indien er sprake van de sanering van de woning of uitpandige renovatie, dient het aanvullend onderzoek als voorwaarde opgenomen te worden bij de vergunningsaanvraag.

4.9 Stikstofdepositie

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

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

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

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

Onderzoek
De aanleg- en de gebruiksfase kunnen mogelijk leiden tot stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Ondanks uit de ecologische quickscan van Blom Ecologie wordt geconcludeerd dat externe effecten niet te verwachten zijn (zie paragraaf 4.8 van deze toelichting), is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een stikstofdepositieonderzoek opgesteld. De conclusie van dit onderzoek luidt:

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

Conclusie
Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.10 Bodem

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

Onderzoek
Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor het onderzochte terrein het volgende worden geconcludeerd:

- *Bij de veldwerkzaamheden voor het basisonderzoek zijn zintuiglijk geen verdachte kenmerken of bijmengingen waargenomen. Ook is ter plaatse van de slootdemping, die parallel ligt aan de weg alleen schoon zand aangetroffen tot 1.8 m-mv, waarmee duidelijk is vastgesteld dat deze demping als onverdacht kan worden aangemerkt.*
  Bij de zuid-noordgelegen demping zijn in geringe mate puindeeltjes aangetroffen tot maximaal 1 m-mv;
- *De kleiige humeuze bovengrond bevat alleen een verwaarloosbaar verhoogd gehalte aan kwik. Het PFOAgehalte in deze grond bedraagt 19 ug/kgds, hetgeen een tamelijk hoog gehalte is, echter niet uitzonderlijk voor Bleskensgraaf. De verwachting is dat dit gehalte als niet problematisch wordt beschouwd (door de OZHZ) voor de bestemming wonen;*
- *De venige ondergrond bevat alleen een verwaarloosbaar verhoogd gehalte aan molybdeen;*
- *De licht puinhoudende dempingsgrond in de noord-zuidgelegen slootdemping bevat lichte verhogingen aan zink, lood, molybdeen, kwik en PAK. Deze bodemlaag is tevens onderzocht op asbest en hierbij is (zoals bijna standaard het geval is) geen enkel asbesthoudend deeltje aangetroffen;*
- *Het grondwater uit peilbuis 1 bevat licht verhoogde gehalten aan zink en barium, hetgeen gangbare, niet relevante verhogingen zijn.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemming wonen. Vanwege het tamelijk hoge PFOA-gehalte dient gewerkt te worden met een gesloten grondbalans, ofwel de grond kan/mag niet naar elders worden afgevoerd.'

Conclusie
Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.11 Archeologie

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

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

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

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

Onderzoek
Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m^2 en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 23: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Voor het plan is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

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

- ***Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?***
  In de ondergrond is een overwegend kalkrijk, matig tot uiterst siltig kleipakket aanwezig dat wordt geïnterpreteerd als een crevasseafzetting. Deze houdt waarschijnlijk verband met de Schoonrewoerdse stroomgordel. In een aantal boringen zijn op en in het kleipakket veenlagen aanwezig die worden ingedeeld bij de Formatie van Nieuwkoop.

  In het noorden van het plangebied bevindt zich boven het kleipakket een toemaakdek. In het resterende deel van het plangebied bestaat de bovengrond uit een recent opgebracht zandpakket.

- ***Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?***
  De bodemopbouw is grotendeels intact. Wel moet ter plaatse van de huidige bebouwing rekening worden gehouden met bodemverstoring.

- ***Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?***
  De crevasseafzettingen in de ondergrond hebben gezien de geringe rijping niet langdurig aan het oppervlak gelegen. Er was sprake van moerassige omstandigheden. In het veenpakket zijn geen veraarde veenlagen aanwezig die duiden op een verdroging van het veenoppervlak en eventueel bewoningsmogelijkheden. Op grond van het ontbreken van een potentieel bewoningsniveau in de vorm van een gerijpte kleilaag of veraarde veenlagen worden geen archeologische resten verwacht.

- ***Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?***
  Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***
  De archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag.

- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***
  Niet van toepassing.

- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***
  Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

ADC ArcheoProjecten adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht toevalsvondsten te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en gemeente Molenlanden, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.'

Conclusie
Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' overgenomen in dit bestemmingsplan.

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan speelt hier bewust op in door de woningen te isoleren conform de huidige bouweisen van het bouwbesluit. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en maatregelen in het kader van energiebesparing. In het kader van de klimaat-verandering (voorkomen hittestress), biodiversiteit, wateropvang is een groene inrichting sprake van een betere situatie dan in geval er veel terreinverharding wordt gerealiseerd. Het plangebied wordt groen ingericht.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 34a’ bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 34a’ is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 34a’ is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’ (vastgesteld op 20 februari 2018). De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Tuin
Om verstening tegen te gaan wordt de bestemming Tuin toegevoegd aan de noordzijde van het bouwvlak, behoudens ter plaatse van de inrit. Binnen de bestemming Tuin is verharding niet toegestaan.

Water
Ter plaatse van de achtergelegen wetering wordt de waterbestemming behouden.

Wonen
De rest van het plangebied krijgt de bestemming ‘Wonen’ ten behoeve van het woonerf. De woning is binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

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

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;

- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1’.