

Molenlanden



Toelichting

Bestemmingsplan “Heulenslag 2 Bleskensgraaf”

Gemeente Molenlanden

Toelichting

Bestemmingsplan "Heulenslag 2 Bleskensgraaf"

Identificatie

Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.NLHeulenslag2BLG.VO01

NL.IMRO.1978.NLHeulenslag2BLG.ON01

NL.IMRO.1978.NLHeulenslag2BLG.VG01

Planstatus

Datum:

28-09-2020

26-01-2021

01-06-2021

Status:

Voorontwerp

Ontwerp

Vastgesteld

Projectleider:

xxx

Inhoud

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding

- 1.1 Inleiding ABC
- 1.2 Kader
- 1.3 Maatschappelijk resultaat
- 1.4 Argumentatie
- 1.5 Maatschappelijk draagvlak
- 1.6 Financiële consequenties
- 1.7 Communicatie
- 1.8 Realisatie
- 1.9 Leeswijzer

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Toekomstige situatie
- 2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Hoofdstuk 3: Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid
- 3.5 Conclusie

Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten

- 4.1 Watertoets
- 4.2 Geluid
- 4.3 Luchtkwaliteit
- 4.4 Bedrijven en milieuhinder
- 4.5 Externe veiligheid
- 4.6 Kabels en leidingen
- 4.7 Ecologie
- 4.8 Bodem
- 4.9 Archeologie/cultuurhistorie/molenbiotoop
- 4.10 Verkeer
- 4.11 Milieueffectrapportage
- 4.12 Duurzaamheid

Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving

Bijlagen

- 1. Onderzoeken
- 2. Vooroverlegreacties
- 3. Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Aanleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Heulenslag 2 te Bleskensgraaf heeft enige jaren geleden de bedrijfsvoering beëindigd. Vanwege enerzijds het ontbreken van bedrijfsopvolging en anderzijds de toenemende schaalvergroting van agrarische bedrijven, zal de bedrijfsvoering ook niet meer worden herstart.

Het plan is opgevat om enige bedrijfsbebouwing af te breken, om daarvoor in de plaats een nieuwe woning te bouwen. De bestaande agrarische bedrijfswoningen Heulenslag 1 en 2 worden daarbij getransformeerd naar 'burger'woningen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden heeft bij brief van 19 juni 2019, nr. 1015830, bericht dat zij in principe medewerking wil verlenen aan het wijzigen van de bestemming van Heulenslag 1 en 2 van agrarisch naar wonen en aan de bouw van een woning aan de noordzijde van Heulenslag 2, dit onder een aantal voorwaarden. In paragraaf 3.4 van deze toelichting wordt nader op deze voorwaarden ingegaan.

1.2 Kader

De Heulenslag is planologisch gezien gelegen in het buitengebied van Bleskensgraaf ten Noordwesten van de bebouwde kom van Bleskensgraaf. De ligging van het plangebied is op onderstaand kaartfragment aangeduid.



Figuur 1.1 ligging plangebied in omgeving



Figuur 1.2 luchtfoto bestaande bebouwing

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheid gecreëerd voor de gronden aan de Heulenslag 1 en 2 in Bleskensgraaf. Het bestemmingsplan voorziet in het oprichten van een nieuwe woning en het aanpassen van de agrarische bestemming op het perceel naar een woonbestemming. Daarnaast verdwijnt het agrarische bouwvlak uit het bestemmingsplan. Hierdoor zal er geen agrarische bebouwing meer kunnen worden opgericht aan de westrand van de bebouwde kom van Bleskensgraaf.

1.4 Argumentatie

De agrarische bedrijfsvoering aan de Heulenslag 2 is enige tijd geleden beëindigd, er is geen economisch rendabel vervolg mogelijk voor het agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn er geen bedrijfsopvolgers. Er is gezocht naar een goede invulling van deze locatie met een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan. Dit heeft geleid tot het maken van een plan waarbij één woning zal worden toegevoegd, het bouwvlak op de achterzijde van het perceel zal worden verwijderd en de agrarische bedrijfswoningen qua gebruiksfunctie worden omgezet naar burgerwoningen.

1.5 Maatschappelijk draagvlak

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk voorgeschreven overlegpartners: provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan van vrijdag 16 oktober 2020 gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegen. Gedurende bovengenoemde termijn is één inspraakreactie naar voren gebracht. De inspraakreactie zag toe op de bepalingen van de molenbiotoop. De in de inspraakreactie gevraagde aanpassingen zijn doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 januari 2021 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan maatschappelijk gedragen wordt.

1.6 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Op de onderhavige locatie ligt thans een agrarische bestemming. Het bedrijf is echter beëindigd. Er is dan ook geen reden meer om de bedrijfsbestemming te behouden. Het doel is om ter plaatse een nieuwe woning te realiseren en de agrarische bedrijfswoning te transformeren naar een burgerwoning. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. Het plan wordt geheel door initiatiefnemer gefinancierd. Om de gemeentelijke kosten in verband met dit project te verhalen is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten en worden leges voor het volgen van de bestemmingsplanwijziging geheven.

Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

1.7 Communicatie

Er is vooraf door initiatiefnemer contact geweest met omwonenden. Aanvullend is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de bestemmingsplanprocedure.

1.8 Realisatie

Indien er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. Daarna kan voor de bouw van de nieuwe woning omgevingsvergunning worden verleend.

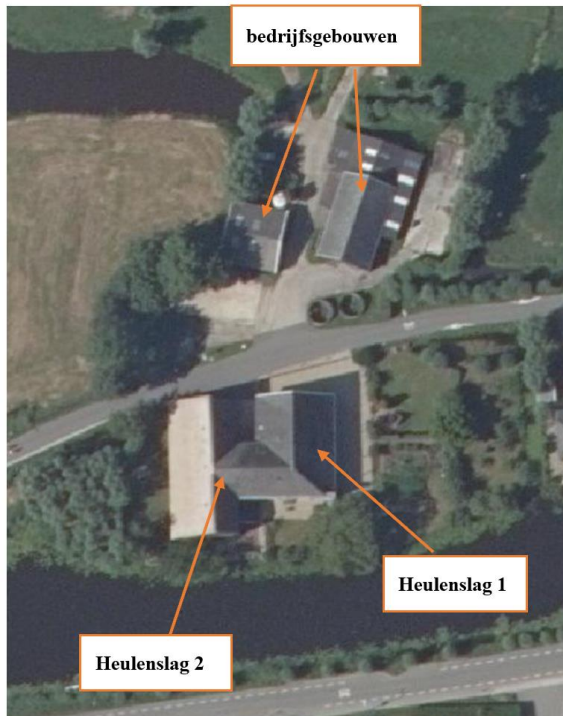
1.9 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan geeft een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 bevat het toepasselijke beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van het benodigde onderzoek naar onder andere milieuaspecten. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

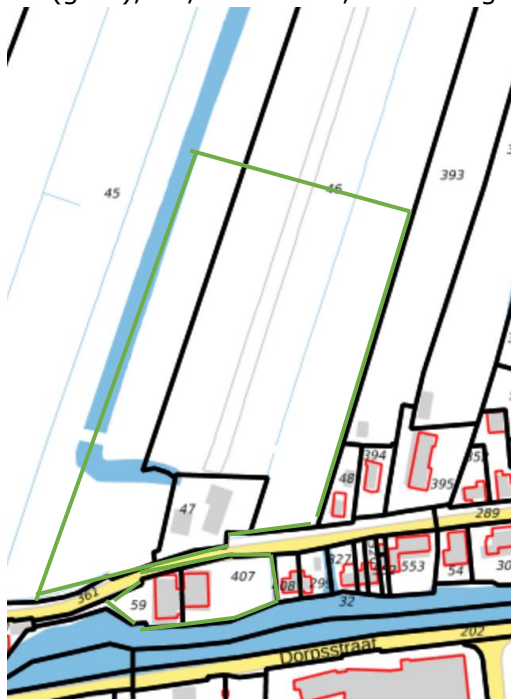
2.1 Bestaande situatie

Binnen de plangebieden bevinden zich enkele agrarische bedrijfsgebouwen, alsmede twee bedrijfswoningen.



Figuur 2.1 bestaande bebouwing

De plangebieden zijn kadastraal bekend gemeente Bleskensgraaf, sectie D, nrs. 45 (ged.) 46 (ged.), 47, 59 en 407, met een gezamenlijke oppervlakte van 4480 m².



Figuur 2.2 kadastrale tekening met plangebieden



Figuur 2.3 foto's aanwezige bedrijfsbebouwing tegenover Heulenslag 1 en 2

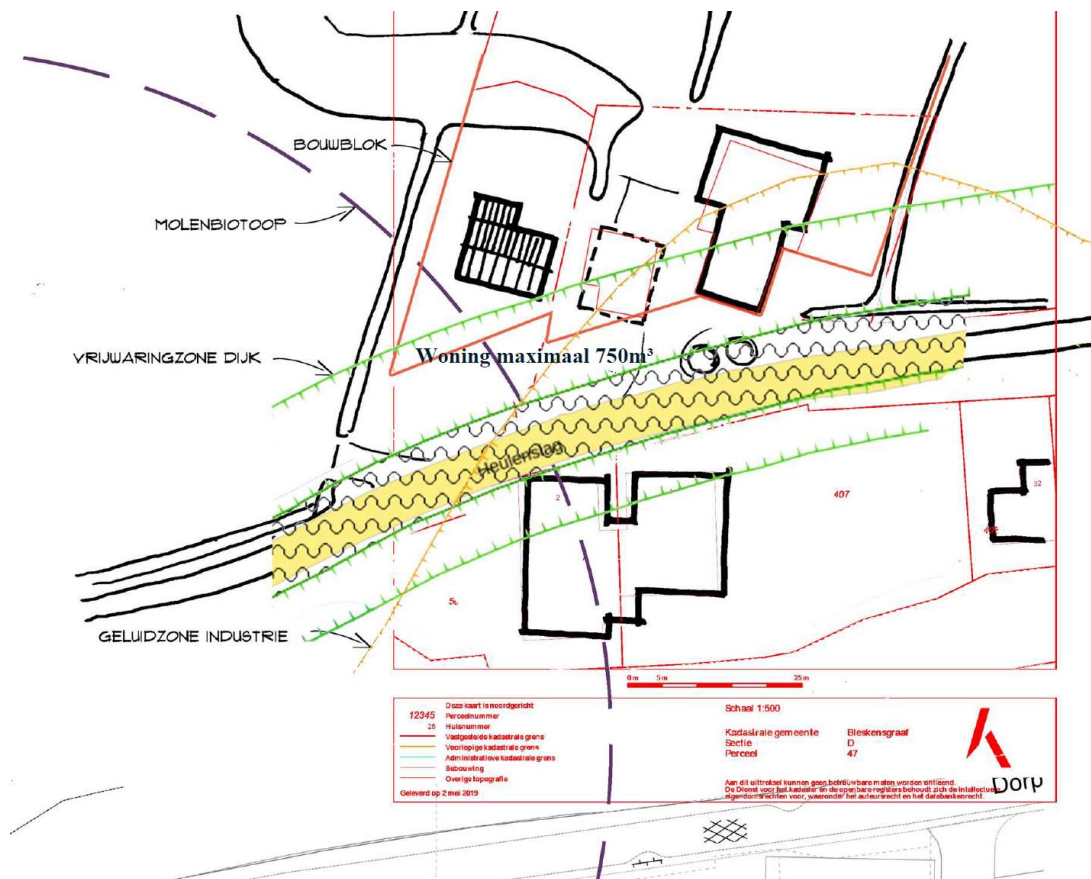


Figuur 2.4 foto Heulenslag 1 en 2

2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt de schuur/overkapping tegenover Heulenslag 1 en 2, die dienst doet als stallingsruimte, afgebroken. Op die gronden, iets westelijker dan de af te breken bebouwing, wordt een nieuwe woning gerealiseerd.

De exacte positionering van de woning wordt onder andere bepaald door de aanwezige beschermingscontouren. Het gaat om de molenbiotoop van stellingmolen De Vriendschap, de zone industrielaai van de zuivelfabriek Graafstroom en de vrijwaringszone van de Heulenslag die dienst doet als primaire waterkering.



Figuur 2.5: tekening met beschermingszones

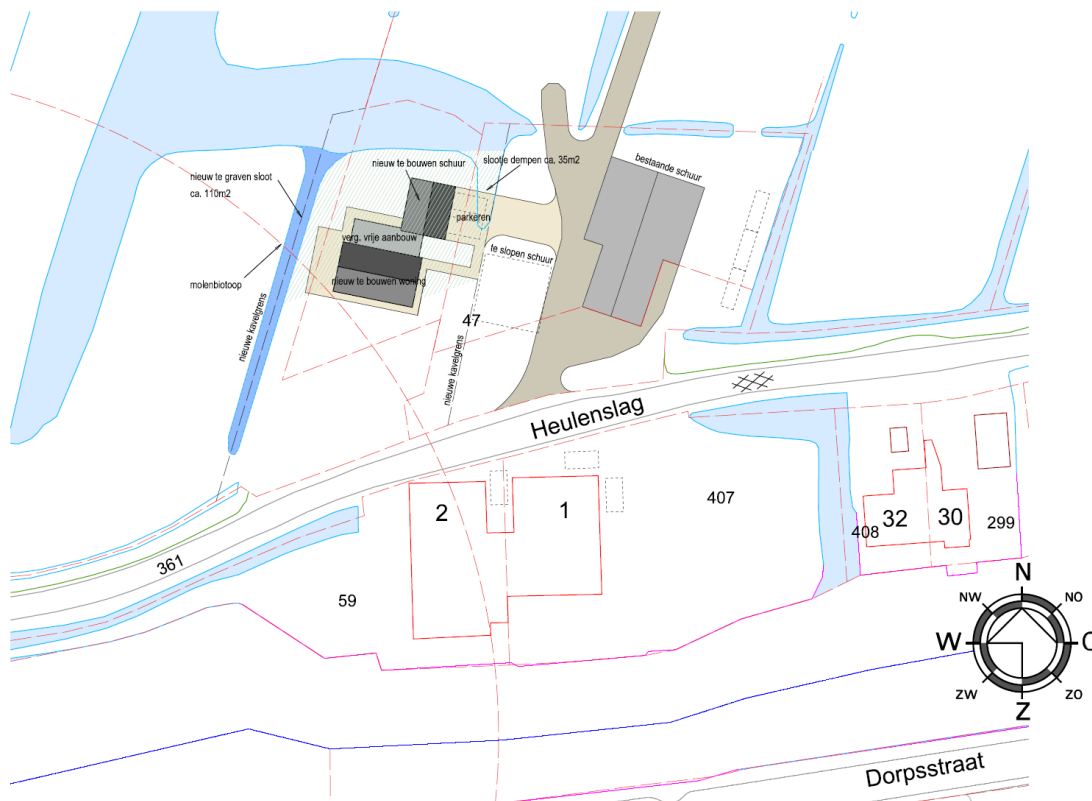
De woning wordt gerealiseerd met traditionele materialen, zoals metselwerk, keramische dakpannen en hardsteen. De woning wordt voorzien van een rijke detailleringen, zoals bv. siermetselwerk en bijzondere gootdetails.

De architectuur van de woning sluit aan bij de andere woningen aan de Heulenslag en de Kerkstraat.

Hierna is een referentie afbeelding opgenomen van de beoogde woning.



Figuur 2.6 artist impression nieuwe woning



Figuur 2.7 indicatie toekomstige indeling perceel

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

In het Molenwaards Kookboek, uitgave oktober 2016, is door de voormalige gemeente Molenwaard een stappenplan geïntroduceerd om in nieuwe initiatieven de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het landschap volledig tot haar recht te laten komen.

Het opnemen van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie is van toegevoegde waarde voor het nieuwe initiatief en levert gebieden met identiteit. Het stappenplan bestaat uit 7 stappen om mee aan de slag te gaan.

7 stappen

- Stap 1: De voorbereiding, Vigerend bestemmingsplan
- Stap 2: Breng de geschiedenis in beeld
- Stap 3: Onderzoek de huidige landschappelijke kenmerken
- Stap 4: Benoem kwaliteiten en knelpunten
- Stap 5: Formuleer uitgangspunten waar uw plan aan moet beantwoorden
- Stap 6: Zoek goede voorbeelden, Referenties
- Stap 7: Teken de ontwikkeling en beschrijf de impact op het landschap, Planontwikkeling

Voor het initiatief tot het bouwen van de woning zijn deze stappen gevolgd.

Stap 1 bestemmingsplan

De plangebieden hebben in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Graafstroom" de bestemming "agrarisch met waarden".

Binnen de bouwvlakken mogen bedrijfsgebouwen worden opgericht met een maximale goothoogte van 7m en nokhoogte van 12 m, alsmede twee bedrijfswoningen.

Doel van voorliggend bestemmingsplan is om ter plaatse van de huidige agrarische bedrijfswoningen Heulenslag 1 en 2 en bij de nieuwe woning de bestemming 'Wonen' te leggen. Voor het overige behoudt het bestemmingsplan de agrarische bestemming, maar het agrarisch bouwvlak wordt wel verwijderd.

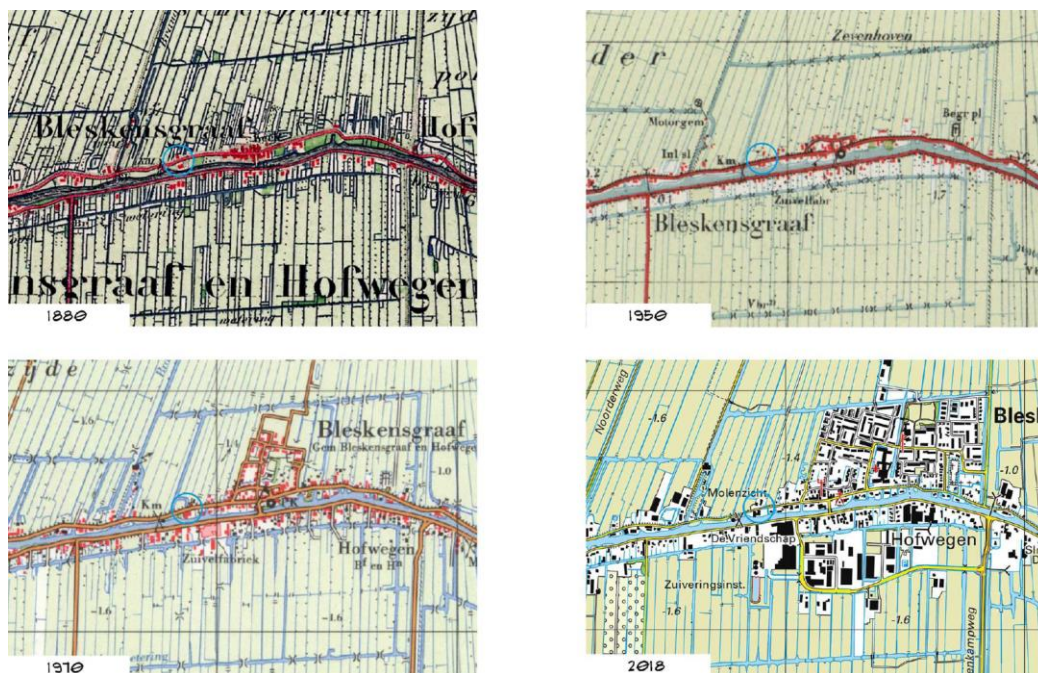
Hierdoor vervalt de bouwmogelijkheid van bebouwing voor agrarisch bedrijfsmatige doeleinden en zal er alleen bebouwing in relatie tot het wonen aanwezig zijn. De ruimtelijke kwaliteit is hiermee gebaat.

De planlocatie ligt binnen een molenbiotoop "vrijwaringszone 400 m". Binnen de "vrijwaringszone 100 m" mag geen bebouwing aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. Binnen de "vrijwaringszone 400 m" mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van die molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek. Het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen 'De Vriendschap' is, zo blijkt uit recent in opdracht van de gemeente uitgevoerde metingen, gelegen op 6,286 meter boven NAP. Dit betekent dat er voor de nieuwe woning op een afstand van 102 m van de molen, een maximale bouwhoogte geldt van 7,306 meter boven NAP.

Stap 2 geschiedenis

De plaats van de boerderij aan de Heulenslag 2 is bewoond sinds de ontginning van de streek (omstreeks 12e eeuw). Tot in het midden van de 18e eeuw stonden hier twee boerderijen op één woonheuvel. Omstreeks 1640 was de invloedrijke familie Van Gouthoeven uit Dordrecht de eigenaar van de Oostelijke boerderij, waaraan de boerderij haar naam "De Goudhoeve" dankt.

In 1740-1741 vond de zwaarste overstroming van de Alblasserwaard plaats, waarbij de boerderij onherstelbaar beschadigd raakte. Vrijwel direct na de overstroming werden de twee boerderijen herbouwd tot één grote boerderij. De oudste gedeelten van de huidige boerderij stammen uit die tijd. Opmerkelijk aan de boerderij is de U-vormige plattegrond, welke niet kenmerkend is voor de streek. Waarschijnlijk komt deze vorm voort uit de herbouw vanuit twee boerderijen.



Figuur 2.8 tekeningen voormalige situatie plangebied

De Fam. Jongeneel werd omstreeks 1904 eigenaar van de boerderij en is dat nog steeds. In 1906 werd de houten schuur aan de noordzijde van de Heulenslag gebouwd. De stallingsruimte is later gebouwd. In 2001 heeft firma Den Butter uit Bleskensgraaf deze schuur en de aanbouwen geheel gerenoveerd. De asbestplaten zijn vervangen door asbestvrij materiaal.



Figuur 2.9 Foto's Heulenslag 1 en 2 omstreeks 1965

Stap 3 Huidige landschappelijke kenmerken

Kenmerkend aan Bleskensgraaf en omliggende dorpen is het historische dorpslint, de doorzichten naar het landschap vanuit het dorpslint, de slagen in het landschap en de molens. De planlocatie ligt net buiten de kern van Bleskensgraaf aan het dorpslint. De verdichte kern vloeit hier langzaam over in de grotere openheid van het buitengebied.

De bebouwing binnen de dorpskern heeft een kleine schaal (met uitzondering van gebouwen met een maatschappelijke functie) en vergroot richting het buitengebied. Ter plaatse van de molen is er een doorzicht naar het achterliggende polderlandschap.

Op de planlocatie eindigt een bredere watergang. De watergangen lopen schuin weg (in noordoostelijke richting) ten opzichte van de Heulenslag. Aan de Heulenslag/Kerkstraat staan zowel woningen/bedrijfspanen parallel aan de weg als met de kap dwars op de weg.



Figuur 2.9 opbouw landschap en bebouwing bij plangebied

De voorgenomen planontwikkeling sluit aan bij de schaal van de bebouwing van de dorpskern. De nieuwe woning komt parallel te staan aan de Heulenslag, wat past bij de huidige bebouwingsrichting. Door de aanwezigheid van de molenbiotoop en het huidige bouwvlak komt de woning iets verder van het dorpslint te liggen dan de bebouwing in de dorpskern, echter sluit dit wel goed aan bij de bebouwing in het buitengebied. Door de afstand tot de weg wordt de overgang naar het buitengebied benadrukt.

De naastgelegen bebouwing is opgetrokken in traditionele materialen, zoals baksteen, hout, dakpannen, riet etc. Ook zijn er rijke details te herkennen. De nieuwe bebouwing dient hierbij aan te sluiten.



Heulenslag 12



Heulenslag 11



Kerkstraat 20



Kerkstraat 49

Het doorzicht naar het polderlandschap ter plaatse van de molen blijft behouden.

Stap 4 Kwaliteiten en knelpunten

De te benoemen **kwaliteiten** van de locatie:

- overgang van dorpskern naar buitengebied, openheid van de planlocatie;
- doorzicht naar achterliggend polderlandschap ter plaatse van de molen;
- streekeigen beplanting in omgeving (knotwilgen, fruitbomen);
- schuur uit 1906 past in beeld van lokale erfbebouwing;
- vervallen van agrarische bestemming biedt mogelijkheden voor uitbreiding Bleskensgraaf.

Knelpunten:

- betreffende de hoogte van de nieuwe bebouwing dient rekening gehouden te worden met de molenbiotoop;
- door het toevoegen van een woonbestemming op de planlocatie, wordt deze meer aangesloten bij de dorpskern, wat mogelijk meer kan leiden tot verdichting op de locatie. Aan deze zijde van de dorpskern ligt echter wel de belangrijkste uitbreidingslocatie.

Stap 5 Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatief:

- De nieuwe bebouwing dient gebouwd te worden binnen het bestaande bouwvlak, om de openheid van de plek te behouden;
- De woning mag in verband met de molenbiotoop een maximale bouwhoogte krijgen van 7,306 meter boven NAP.;
- Volgens het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Graafstroom" uit 2010, heeft woning binnen de bestemming "wonen" een maximale goothoogte van 6m en een inhoud van maximaal 750 m³ inclusief aan- en uitbouwen, met een mogelijke ontheffing tot maximaal 1000 m³;
- Zichtlijnen naar het achterliggende polderlandschap dienen behouden te blijven;
- De bestaande stallingruimte wordt gesloopt. Deze bevat waarschijnlijk asbest en past niet bij het beeld van de lokale erfbebouwing;
- De schuur uit 1906 past wel binnen het beeld van de lokale erfbebouwing en is gewenst te behouden;
- Bebouwing aan de zuidzijde van de Heulenslag krijgt een Woonbestemming;

- De nieuwe woning dient te worden gerealiseerd met traditionele materialen, zoals baksteen, dakpannen en hout. Daarnaast dient de woning te worden voorzien van een rijke detaillering;
- De planlocatie dient te worden aangekleed met streekeigen beplanting.

Stap 6 Referenties

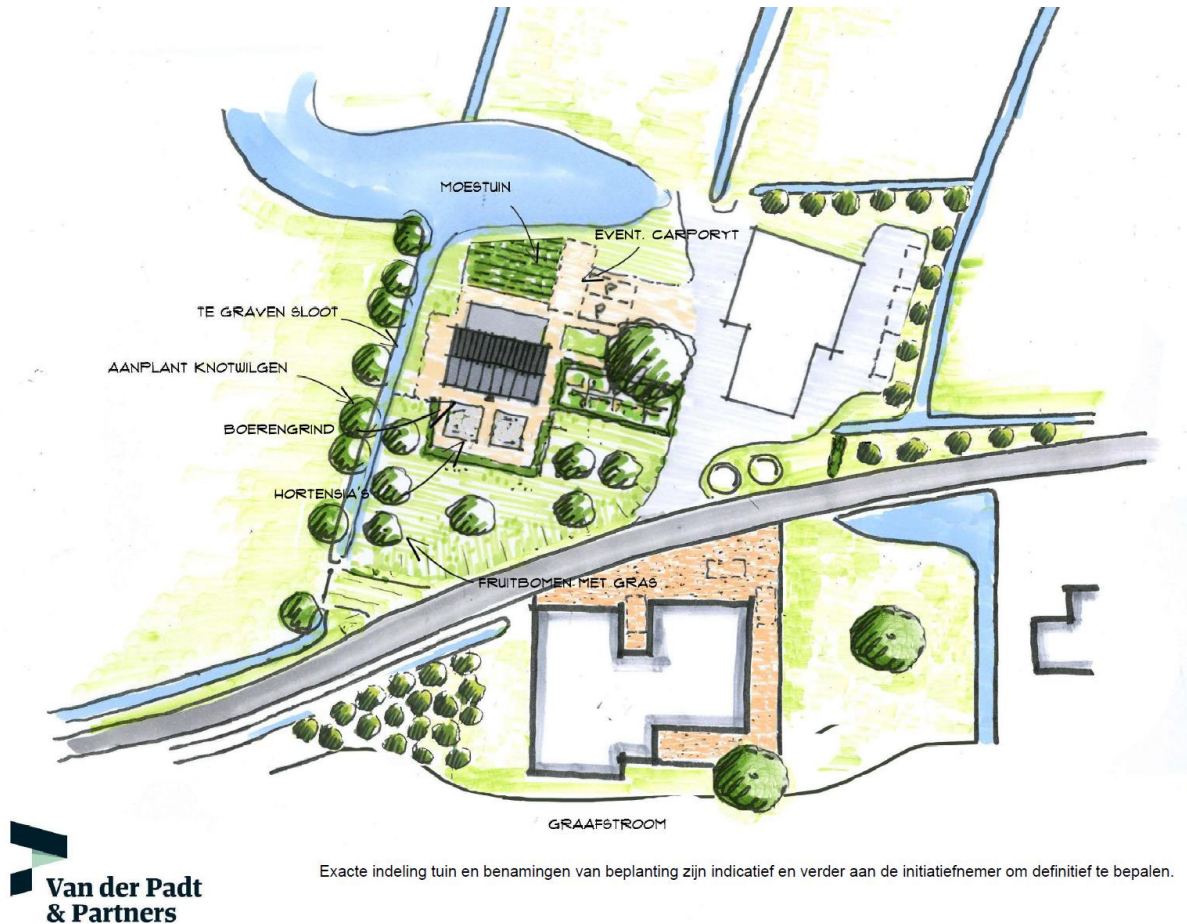
Hierna zijn referentiebeelden van de toekomstige woning afgebeeld. De woning zal worden gerealiseerd met traditionele materialen, zoals metselwerk, keramische dakpannen en hardsteen. De woning zal worden voorzien van een rijke detaillering, zoals bv. siermetselwerk en bijzondere gootdetails.

De architectuur van de woning sluit aan bij de andere woningen aan de Heulenslag en de Kerkstraat.



Stap 7 nieuwe ontwikkeling op tekening

Het ontwerp dat voortvloeit uit de genomen stappen is als volgt:



Bij de situering is rekening gehouden met de diverse beschermingszones (molen, waterkering, industrielawaai), waarbij voldoende afstand wordt gehouden tot de te handhaven gepotdekselde schuur tegenover Heulenslag 1.

De bebouwing wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. Een uitgebreide toelichting van het beleidskader is opgenomen in de bijlage.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR, wordt ten aanzien van het onderwerp 'Verstedelijkings- en landschapsbeleid', aangegeven dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de bestaande agrarische bedrijfsbestemming van het perceel Heulenslag 2 te wijzigen in een woonbestemming. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan tot het aanpassen van de bestemming van het perceel Aaldijk 3 van Agrarisch naar Wonen betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is deels sprake van bestaande bebouwing en deels van nieuwbouw die voor woondoeleinden gaat worden gebruikt. Het voorliggende bestemmingsplan ziet derhalve toe op een herbestemming van het perceel met bestaande bebouwing.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden niet worden gekwalificeerd als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat de bouw van een enkele woning niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3).

Om die reden behoeft het plan geen verdere inhoudelijke toetsing aan de ladder der duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte.

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

- De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder 'Ambities en sturing';
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

Stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.3.1 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stads-en dorpsgebied

In figuur 3.1 is de kaart van het bestaande stads- en dorpsgebied weergegeven. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.

De planlocatie ligt buiten dit gebied.



Figuur 3.1 BSD kaart provincie Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9).

Inpassing

In lid a is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing

Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen). Deze ontwikkelingen worden uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat.

Beoordeling soort ontwikkeling

Het hier voorliggende plangebied valt in categorie 1 (inpassing). Er is van een functiewisseling namelijk van een agrarisch gebruik naar een woonfunctie. Het perceel ligt in het buitengebied van Bleskensgraaf. De functiewisseling sluit aan bij de huidige identiteit van het gebied, op structuurniveau voorziet het plan niet in een wijziging of aanvulling. De afbraak van een agrarisch bedrijfsgebouw en de bouw van één woning tast dat structuurniveau eveneens niet aan.

Hierna wordt ingegaan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

Kwaliteitskaart Zuid-Holland

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Voor het plangebied zijn richtpunten opgenomen in de Laag van de ondergrond, de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen en de Laag van de stedelijke occupatie. Het gaat om de volgende richtpunten:

Bij **de Laag van de ondergrond** is voor het plangebied het richtpunten 'Veencomplex - veen' vermeld:

Veencomplex - Veen

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei.

Veen

Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling.

Richtpunt

Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

Beoordeling

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen legt geen beslag op het aanwezige veengebied. Van Heulenslag 1 en 2, waar al bebouwing aanwezig is, wordt alleen de gebruiksfunctie aangepast. De nieuwe woning direct nabij de Heulenslag legt ook geen beslag op het aanwezige veenpakket.

Bij **de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen** is voor het plangebied het richtpunt 'Linten blijven linten' vermeld:

Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden.

Dijklint: de bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.

Polderlint: de bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.

Boerenervenlint (niet opgenomen op kaart): het lint als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven wordt in stand gehouden, verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Met name kenmerkend voor droogmakerijen, zeekleipolders en ruilverkavelingslinten. Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf.

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.

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke.

Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing. Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit maken een verdere onderverdeling in linten en bieden een handreiking voor het omgaan met nieuwe bebouwing ter plaatse.

Richtpunten

- 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.

Beoordeling

De lintbebouwing aan de zuidzijde van de Heulenslag wordt gehandhaafd. In het lint aan de noordzijde van de Heulenslag wordt een bestaand bedrijfsgebouw verwijderd en in het lint een nieuwe woning gebouwd. Het plan is in overeenstemming met het richtpunt 'Linten blijven linten'.

Bij **de Laag van de stedelijke occupatie** is voor het plangebied het richtpunt 'Stads- en dorpsrand' vermeld:

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

1. De kwaliteit van het front (contrast)

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap.

De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het 'wegfront' vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het 'zicht op elkaar'.

2. Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

3. De kwaliteit in de overlap ('contract')

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

De overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

Richtpunt

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

Beoordeling

In de bestaande situatie is er al sprake van een geleidelijke overgang van bebouwd gebied (westrand bebouwde kern Bleskensgraaf) en het landelijk gebied. Die situatie verandert feitelijk niet, de vervanging van het bedrijfsgebouw door een woning brengt geen wezenlijke verandering in de bebouwingsaard en -dichtheid van het perceel aan de rand van de bebouwing van Bleskensgraaf.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie 'Open voor elkaar'

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

van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

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.

Kern Bleskensgraaf is een woondorp. Het voorliggende bestemmingsplan voegt één (vrijstaande koop)woning toe aan de woningvoorraad, Het plan is kleinschalig en biedt de mogelijkheid om de doorstroming te bevorderen.

Het plan is conform de afspraken afgestemd in de regio.

3.4 Gemeentelijk beleid

In de structuurvisie Graafstroom is een visie op hoofdlijnen opgenomen. Onderdeel daarvan is dat de visie vooral is gericht op het behoud van het bestaande. Het karakteristieke landschap, de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten. De bestaande kwaliteiten vormen het uitgangspunt voor veranderingen. Dit dient te gebeuren door de aanwezige kansen te benutten.

Voorliggend plan verenigt zowel het uitgangspunt van behoud van het bestaande (monumentale woonbebouwing Heulenslag 1 en 2), als het veranderen met de bestaande kwaliteiten als uitgangspunt.

Het onderhavige plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. De agrarische bestemming staat zowel de bouw van een nieuwe woning, als het gebruik voor burgerwoondoeleinden van de bestaande woningen Heulenslag 1 en 2 niet toe.

In de al gememoreerde brief van het college van b. en w. van de gemeente Molenwaard van 19 juni 2019 is aangegeven dat er bereidheid bestaat om aan de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling medewerking te verlenen. Daarbij zijn voor de bouw van de nieuwe woning enkele voorwaarden gesteld over de situering en maximale inhoud van de woning, de landschappelijke inpassing van de woning, de te handhaven voormalige bedrijfsbebouwing, het behalen van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het verwijderen van het agrarische bouwvlak.

Daarnaast is een aantal aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van het plan. Deze gaan over de Wet natuurbescherming, milieuzoneringsaspecten, wegverkeerslawaaï, riolering, de aanwezige waterkering en de aanwezige molenbiotoop.

De voorwaarden en aandachtspunten komen alle in de toelichting van dit bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 2 komen de voorwaarden aan de orde, de diverse aandachtspunten zijn verwerkt in de relevante paragrafen van hoofdstuk 4.

De conclusie is dat het plan voldoet aan de door de gemeente gestelde voorwaarden en benoemde aandachtspunten.

MeerjarenPerspectief Wonen

In 2017 heeft de voormalige gemeente Molenwaard de herijking van het MeerjarenPerspectief Wonen (MPW) vastgesteld. Het MPW stelt de vraag centraal, de woningbehoefte is richtinggevend voor het aantal te bouwen woningen per kern. Doelgroepen waar het MPW zich op richt zijn mensen die er al wonen en die willen blijven, mensen die een binding hebben met de gemeente, starters, doorstromers en senioren. Uitgangspunt is de regionale woonvisie.

Het bestemmingsplan ziet toe op de bouw van één vrijstaande koopwoning. Bij de sanering van het voorheen agrarische bedrijf, wordt hiermee de mogelijkheid geopend een levensloopbestendige woning te bouwen voor de voormalig ter plaatse actieve agrariër. Dit past binnen het genoemde MeerjarenPerspectief Wonen.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het ruimtelijk overheidsbeleid.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Watertoets

Beleid

Het Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Ze houden rekening met nieuw beleid, nieuwe kaders en de eerdere strategische keuzes.

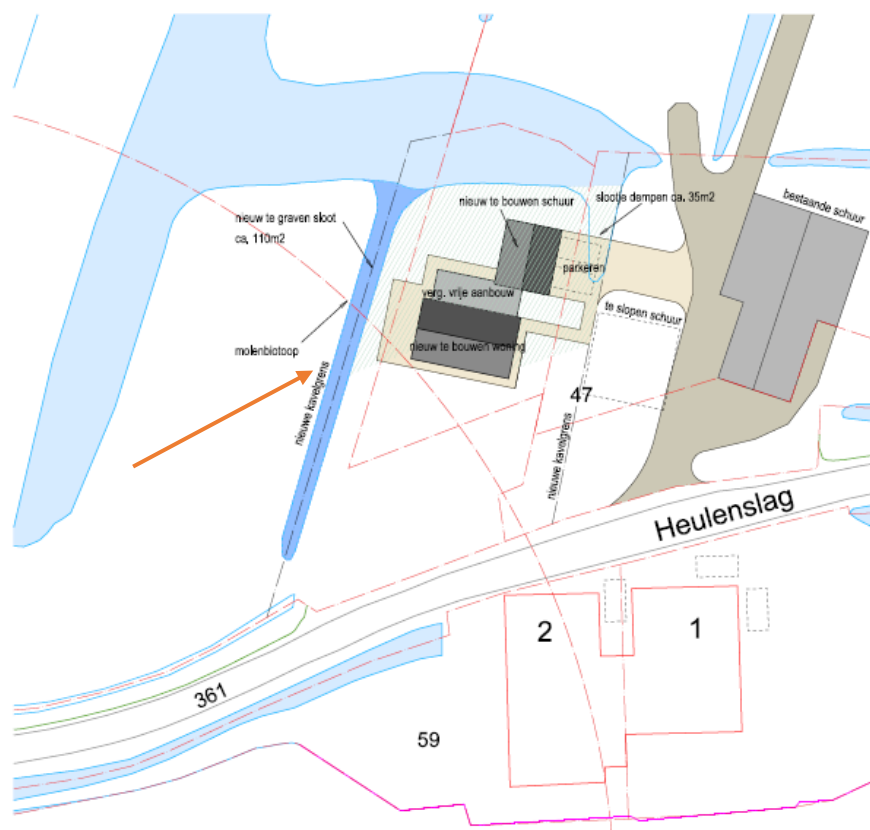
Om de inhoudelijke ambities te realiseren, anticiperen ze op nieuwe ontwikkelingen en gaan ze strategische allianties aan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

Waterberging

Het onderhavige plan resulteert niet in een toename aan verhard oppervlak. Er wordt een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 100 m² afgebroken, daarnaast worden enkele betonnen voormalige mestopslagen verwijderd. De woning met bijbehorende erfverharding die daarvoor in de plaats komt heeft geen grotere oppervlakte. Er zijn voor dit punt geen water compenserende maatregelen vereist dan wel noodzakelijk zijn

Er wordt overigens 35 m² water gedempt, terwijl er nieuwe kavelsloot van 110 m² wordt gegraven tussen de Heulenslag en het bestaande water. Ook uit dien hoofde voldoet het plan aan eisen van waterkwantiteit.



Figuur 4.1 tekening te dempen water en te graven sloot

Riolering en hemelwater

Regenwater afkomstig van daken en bestratingen is vaak zo schoon dat zuivering niet nodig is. Dit water kan dus beter worden afgevoerd naar het grond- of oppervlaktewater dan naar de riolering. Dat heeft als voordeel dat de rioolwaterzuiveringsinstallaties minder worden belast. Ook vinden bij hevige buien vinden minder vuile overstortingen plaats vanuit het gemengde riool naar het oppervlaktewater en dat is goed voor de waterkwaliteit in de sloten. Om die reden zal het hemelwater bij de nieuwe woning worden afgekoppeld van de riolering en worden afgevoerd naar de dichtstbijzijnde watergang.

Het vuilwater van de nieuwe woning wordt afgevoerd via de bestaande riolering. Er wordt nog gezien of er daarvoor een pompput moet worden aangebracht.

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Waterveiligheid

De nieuwe woning wordt juist buiten de beschermingszone van de waterkering gerealiseerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

4.2 Geluidhinder

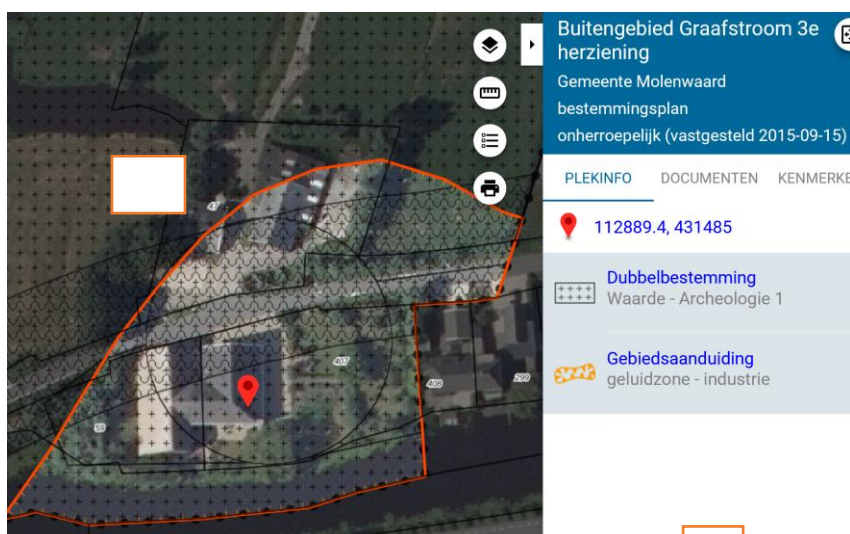
Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Spoorweglawaaï

Het perceel ligt niet binnen een geluidscontour van een spoorweg.

Industrielawaai

De woningen Heulenslag 1 en 2 vallen binnen de geluidszone van de zuivelfabriek Graafstroom, Dorpsstraat 18 te Bleskensgraaf. In die bestaande situatie vindt geen verandering plaats, alleen de planologische gebruiksfunctie van de woningen wordt gewijzigd.



Figuur 4.2 geluidscontour zuivelfabriek Graafstroom

 = locatie nieuwe woning

De nieuwe woning wordt gerealiseerd buiten de geluidszone van de zuivelfabriek. Om die reden doet zich uit geluidsoogpunt geen frictie voor op het gebied van industrielawaai.

Wegverkeerslawaaï

Wat betreft wegverkeerslawaaï dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor buitenstedelijk gebied is een hogere grenswaarde toegestaan tot 53 dB Lden.

Ten aanzien van de bestaande woningen Heulenslag 1 en 2 is er in de onderhavige situatie sprake van omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Op grond van artikel 76, lid 3 hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Ten aanzien van de nieuwe woning wordt het volgende opgemerkt. De nieuwe woning ligt aan de Heulenslag en op enige afstand van de Dorpsstraat/Abbekesdoel. Dit zijn alle 30 km/uur wegen, op grond van de Wet geluidhinder is er geen geluidszone langs dergelijke wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet desondanks worden gezien of er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning.

De genoemde 30 km/ uur wegen zijn lokale wegen met een lage verkeersintensiteit, waardoor er op voorhand kan worden aangenomen, dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit oogpunt van geluid zijn er voor het bestemmingsplan geen obstakels.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De Wet milieubeheer bevat namelijk grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. In artikel 5.16 Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of ten minste gelijk blijft;
- c. Het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, die niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in oenschouw te nemen.

Gegevens van de NSL-monitoringsrapportage 2019 laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 18,25 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 19,06 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 11,81 µg/m³. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van één woning, terwijl de agrarische verkeersbewegingen verdwijnen. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden. Er is hier sprake van een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.4 Bedrijf-milieuhinder

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn. De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Molenlanden, ten westen van de bebouwde kern van Bleskensgraaf.

De volgende bedrijven/inrichtingen zijn relevant:

Heulenslag 10

Op het perceel Heulenslag 10 is een veehouderij gevestigd. Een veehouderij is een categorie 3.2 inrichting met een milieuzone/richtafstand van 100 m. De afstand van het bedrijf tot het plangebied is ruim 270 m. Om die reden doet er zich hier geen frictie voor.

Abbekesdoel 1

Op dit perceel ligt een bestemming voor bedrijvigheid t/m categorie 2, met een milieuzone/richtafstand van 30 m. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning in het plangebied (Heulenslag 2) is bijna 40 m, waardoor er geen probleem aanwezig is.

Dorpsstraat 18

Zuivelfabriek De Graafstroom, milieucategorie 5.1. De milieuzone is 500 m, het maatgevend milieuaspect is 'geluid'. In paragraaf 4.2 is al op het aspect industrielawaai van deze zuivelfabriek ingegaan. De conclusie was dat er zich geen frictie voordoet.

Ten aanzien van andere milieuaspecten, wordt opgemerkt dat de woningen Heulenslag 1 en 2 thans al aanwezig zijn en dat er bij de bedrijfsvoering van de zuivelfabriek al met de aanwezigheid ervan rekening gehouden moet worden. Op vergelijkbare afstand van het bedrijf zijn ook er ook woningen aanwezig aan Kerkstraat, zoals de nrs. 30 en 32.

De nieuwe woning komt verder van de zuivelfabriek dan de genoemde bestaande woningen, waardoor kan worden aangenomen dat de bedrijfsvoering van de zuivelfabriek niet zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat aldaar.

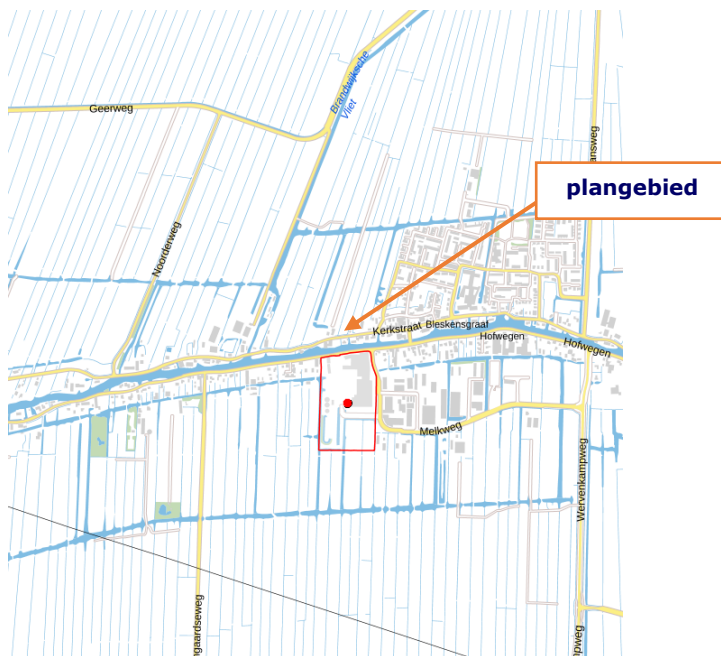
4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB).

De risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶ contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan dienen berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen.

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI en andere AMVB's na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat er zich in de directe omgeving van het plangebied alleen de zuivelfabriek relevant is. Er is ter plaatse een ammoniak koelinstallatie aanwezig. Het plaatsgebonden risico is echter kleiner dan 10⁻⁶, waardoor er richting plangebied geen risico's aanwezig zijn.



Figuur 4.3 deel risicokaart Nederland

Uit oogpunt van externe veiligheid is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen wel enkele kabels en leidingen (nutsleidingen), doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

4.7. Ecologie

Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Om deze reden is een quick scan ecologie uitgevoerd (Breur Ecologie&Onderzoek, 6 maart 2020, nr. QS20013v1).

De volgende conclusies zijn in de rapportage getrokken:

- De geplande ontwikkeling heeft geen negatief effect op beschermde natuurgebieden (zowel op provinciaal als op Europees niveau).
- Het plangebied is geschikt als nesthabitat van algemene gebouwbroedende vogels; Nesten van deze vogels zijn alleen beschermd wanneer zij in gebruik zijn. Bij het plannen van de sloopwerkzaamheden wordt daarom aangeraden om de bebouwing hierop te controleren of rekening te houden met het vogel broedseizoen: grofweg van half maart t/m half juli.
- De rugstreepdier en heikikker komen in de omgeving van het plangebied voor. Het plangebied behoort niet tot essentieel functioneel leefgebied van deze soorten, maar maatregelen zijn nodig om te voorkomen dat dieren zich incidenteel in het plangebied bevinden tijdens de werkzaamheden:
 - Bij het bouwrijp maken van het terrein dient er langzaam één kant op gewerkt te worden, richting het open grasland ten westen van het terrein.
 - Bouwrijp/braakliggend open terrein dient afgezet te worden met een amfibieënscherm (of damwand) in de periode maart – augustus.
- Overige beschermde soorten worden niet verwacht in het plangebied.
- Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing ten aanzien van de Wet natuurbescherming is niet nodig.
- Het plangebied is geschikt voor onbeschermde dan wel vrijgestelde soorten (zoals algemene muizensoorten, egel, gewone pad). Het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet nodig, wel geldt te allen tijde de zorgplicht (zie aanbevelingen).

Daarnaast zijn de volgende aanbevelingen gedaan:

- In het kader van de zorgplicht dient men zorg te dragen voor alle in het wild levende planten en dieren. Onnodige schade dient te allen tijde te worden voorkomen. In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat wanneer er zich een egel of een pad in het werkveld bevindt dat deze verplaatst wordt, dan wel de gelegenheid dient te krijgen om het werkgebied op eigen kracht te verlaten.
- Een eventuele herinrichting van het terrein biedt ook kansen voor de natuur. Ten aanzien van eventueel nieuw aan te brengen plant- en boomsoorten wordt aanbevolen om te kiezen voor inheemse soorten die passen in het cultuurlandschap (zoals knotwilgen, els, es, ligusterhagen). Inheemse beplanting is van een veel grotere waarde voor inheemse dieren dan exotische beplanting. Ook biedt de nieuwe woning kansen voor het treffen van natuurinclusieve maatregelen, zoals het plaatsen van inbouwstenen voor vogels of vleermuizen. Indien er gekozen wordt voor een dak met dakpannen, dan kan men met de maatvoering hier relatief eenvoudig rekening houden met de toegankelijkheid voor de huismus en zodoende veel nestgelegenheid creëren voor deze soort.

Hieruit blijkt dat het plan uit oogpunt van de Wet natuurbescherming kan worden gerealiseerd. Met de aanbevelingen zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

In aanvulling hierop wordt bij de uitvoering van het werk in ieder geval met het volgende rekening gehouden.

-Bij het plannen van de sloopwerkzaamheden in het broedseizoen half maart t/m half juli wordt de bebouwing hierop gecontroleerd. In geval van aanwezige broedvogels kan sloop niet aangevangen worden totdat jonge vogels zijn uitgevlogen.

- De rugstreeppad en heikikker komen in de omgeving van het plangebied voor, maatregelen zijn nodig om te voorkomen dat dieren zich incidenteel in het plangebied bevinden tijdens de werkzaamheden:

- Bij het bouwrijp maken van het terrein wordt er langzaam één kant op gewerkt, richting het open grasland ten westen van het terrein, zodat dieren de gelegenheid hebben het werkgebied te verlaten.

- Bouwrijp/braakliggend open terrein wordt afgezet met een amfibieënscherm (of damwand) in de periode maart – augustus.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied.

Nabij het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Donkse Laagten (op Boezems Kinderdijk (op 1,7 km), de Biesbosch (op 7 km) en de Boezems Kinderdijk (op 7,5 km). Deze Natura 2000-gebieden is alleen de Beisbosch stikstofgevoelig.



Figuur 4.4 plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden

Inmiddels blijkt uit het Stroomschema beoordeling WABO-aanvragen bouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie (versie 4.0 1, november 2019) van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid, dat bij de bouw van 1 woning, op een afstand van meer dan 1.4 km van stikstofgevoelig Natura2000 gebieden, er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in die gebieden. Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

4.8 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de bouw van een nieuwe woning planologisch mogelijk worden gemaakt, dient inzicht te worden gegeven of de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor het realiseren van de woonbestemming.

In het uitgevoerde verkennend (asbest)bodemonderzoek (Inventerra, 9 juli 2020, nr. 20-2050-R01JV) zijn de volgende conclusies getrokken:

'Omdat het tijdens het verkennend asbestonderzoek aangetoonde gehalte aan asbest (ruim) lager ligt dan de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kgds), wordt het uitvoeren van een nader asbestonderzoek op grond van de norm niet noodzakelijk geacht. Voor de aangetoonde matige tot sterke verontreiniging met lood ter plaatse van en nabij de wagenschuur is geen aanwijsbare oorzaak aan te geven, zoals een bijmenging met puin.

Mogelijk betreft het hier de sterke heterogeniteit waar vanuit de bodemkwaliteitskaart sprake van kan zijn. Uitschieters tot boven de maximale waarden voor klasse Industrie (die volgens de bodemkwaliteitskaart op de locatie kunnen voorkomen) betekenen voor onder andere lood direct een overschrijding van de interventiewaarde. Aangezien de wagenschuur, waar de verontreiniging is aangetoond, ca. 50 jaar geleden is gebouwd, wordt er vanuit gegaan dat de aangetoonde verontreiniging een historisch geval van verontreiniging betreft. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt de oppervlakte van de sterke verontreiniging met lood ingeschat op ca. 45 m².

Uitgaande van een sterk verontreinigde bodemlaag van 0,3 meter (0,2 – 0,5 m-mv), wordt de omvang van de sterke verontreiniging met lood geraamd op ca. 15 m³. Omdat minder dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is met lood, is conform de Wet bodembescherming geen sprake van

een geval van ernstige bodemverontreiniging en geldt er formeel gezien geen saneringsplicht.

Omdat de locatie het gebruik 'wonen' zal krijgen en het verontreinigde terreindeel vermoedelijk als tuin ingericht zal worden, kan de verontreiniging met lood bij blootstelling daaraan toch nadelige gevolgen hebben, ondanks de relatief kleine omvang. Om die reden wordt geadviseerd om maatregelen te nemen om een toekomstige blootstelling aan de verontreiniging met lood te voorkomen. Omdat de ondergrondse betonnen mestkelders binnen de locatie na het ledigen opgevuld zullen worden met grond, valt het te overwegen om de matig tot sterk met lood verontreinigde grond ter plaatse van de wagenschuur te ontgraven, in de betonnen mestkelders te storten en af te dekken met tenminste 1 meter schone grond. Door de betonnen wanden en bodem van de bak en de tenminste 1 meter dikke schone afdeklaag is de verontreinigde grond als het ware geïsoleerd en zijn alle contactrisico's weggenomen. De beschreven aanpak van de verontreiniging, of een andere aanpak, dient te allen tijde ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag, in deze de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.'

Uit het bodemonderzoek blijkt derhalve, dat de bodem geschikt is om te worden gebruikt voor woondoeleinden, dit eventueel na verplaatsing van de met lood verontreinigde grond naar de mestkelders.

Ten aanzien van de bestaande woningen Heulenslag 1 en 2 ziet het bestemmingsplan alleen toe op een bestemmingswijziging van agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Er wordt aldaar geen nieuwbouw gepleegd. Er is om die reden voor dat onderdeel geen bodemonderzoek uitgevoerd.

4.9 Archeologie/cultuurhistorie/molenbiotoop

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. De Erfgoedwet is de nationale wet waarin de regels over monumenten zijn opgenomen. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente. Er dient binnen ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Bij de bestaande woningen Heulenslag 1 en 2 gelden op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom, 3^e herziening' de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. Dit zijn (middel)hoge archeologische verwachtingswaarden. Echter, ter plaatse van deze bestaande woningen vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats, waardoor er geen archeologisch onderzoek vereist is.

Ter plaatse van de nieuwe woning geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Archeologisch onderzoek is nodig bij het realiseren van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 250 m². De oppervlakte van de woning zal minder zijn dan deze maat, waardoor er ook hier geen onderzoeksplicht geldt.

Dit betekent dat dit onderdeel geen belemmering vormt voor de totstandkoming van dit plan.

In het voorliggende nieuwe bestemmingsplan zijn dezelfde archeologische dubbelbestemmingen opgenomen, dit ter bescherming van eventueel aanwezige waarden.

Cultuurhistorie

De woningen Heulenslag 1 en 2 zijn rijksmonumenten. Aan de bestaande bebouwing wordt in het kader van dit bestemmingsplan geen verandering aangebracht, alleen de planologische woongebruiksfunctie wijzigt.

Voor het nieuwbouwplan is het van belang om te weten of er geen verstoring optreedt van de monumentale functie van Heulenslag 1 en 2. Daarnaast is de verhouding met de te handhaven bebouwing tegenover Heulenslag 1 van belang.

In dat kader is het plan besproken in de gemeentelijke Erfgoedcommissie en wel in de vergadering van 29 oktober 2019. De Erfgoedcommissie heeft het volgende geadviseerd: *" De initiatiefnemers lichten het plan toe. De commissie geeft aan zich prima te kunnen vinden in een type rentenierswoning volgens het aangedragen voorbeeld. Voor wat betreft de plaatsing van de woning op het perceel merkt de commissie op, het belangrijk te vinden dat het slagenlandschap hersteld wordt en dat met de verplaatsing meer naar links, ook meer ruimte gemaakt wordt voor het Rijksmonument. "*

Om deze reden is de situering van de woning gekozen, zoals thans in dit plan opgenomen.

Ten aanzien van de te behouden karakteristieke schuur tegenover Heulenslag 1 het volgende. Deze schuur heeft onder andere haar karakteristieke waarde, mede door de daaraan aanwezige aanbouwen. Aan de schuur zoals deze er nu staat is de historie van het agrarisch bedrijf dat hier gevestigd was af te lezen. Juist bij de oudere agrarische bebouwing zie je de historie van het ter plaatse gevestigde bedrijf af aan de in de loop der tijd gerealiseerde aan- en uitbouwen. Het aanwezige ensemble van gebouwen wordt versterkt door de handhaving van de aanbouwen.

Dit nog los van de bouwkundige opgave om de aanbouwen te verwijderen, zonder afbreuk te doen aan de cultuurhistorische waarde van de schuur. Hetzelfde geldt eigenlijk voor de 2 karakteristieke silo's die voor de schuur staan, ook markante bouwwerken bij boerderijen uit het verleden. Om deze reden worden de aanbouwen en de silo's gehandhaafd.

Molenbiotoop

Het plangebied valt binnen de molenbeschermingszone van de molen 'De Vriendschap'. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. De nieuwe woning komt op ruim 100 meter van de molen 'De Vriendschap'. Voor het gebied tussen de 100 en 400 m van de molen geldt de zogenaamde 1/100 regel. Op 100 m afstand mag de maximale hoogte van een bouwwerk niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van die molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen is, zo blijkt uit recent in opdracht van de gemeente uitgevoerde metingen, gelegen op 6,286 meter boven NAP. Dit betekent dat er voor de nieuwe woning op een afstand van 102 m van de molen, een maximale bouwhoogte geldt van 7,306 meter boven NAP). De berekening is als volgt ($102 \text{ meter} / 100 = 1,02 \text{ meter} + 6,286 \text{ meter} = 7,306 \text{ meter}$ boven NAP).

In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat deze maximale bouwhoogte niet wordt overschreden. In artikel 13 (algemene aanduidingsregels) is de molenbiotoop met haar berekeningssystematiek bindend voorgeschreven. Bij concreet in te dienen bouwplannen wordt door de gemeente getoetst of de te bouwen woning niet hoger wordt dan de genoemde hoogte van 7,306 boven NAP. **Bij de aanvraag om** omgevingsvergunning moet om die reden de bouwhoogte van de woning t.o.v. NAP en t.o.v. Peil toegevoegd worden, zodat de maximale bouwhoogte t.o.v. NAP gecontroleerd kan worden door de gemeente op basis van de molenbiotoop regeling.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van verdere beperking van de molen 'De Vriendschap'. Het onderhavige plan heeft geen negatieve invloed op de windvang van molen 'De Vriendschap'.

4.10 verkeer

Ontsluiting

Het plangebied blijft ontsloten via de Heulenslag. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande uitwegen. Door de realisering van de nieuwe woning zullen er gemiddeld 9 vervoersbewegingen per etmaal plaatsvinden. In de oude situatie was op deze locatie een agrarisch bedrijf aanwezig dat meer voertuigbewegingen genereerde. De Heulenslag is voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen vanuit het plangebied te verwerken.

Parkeren

Bij nieuwe functies moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd. De gemeente bepaalt op basis van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De doelstelling van de 'Nota parkeernormen Molenlanden 2020' is als volgt verwoord in die nota:

'Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en -ontwikkelingen in de gemeente Molenlanden om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente Molenlanden te waarborgen'.

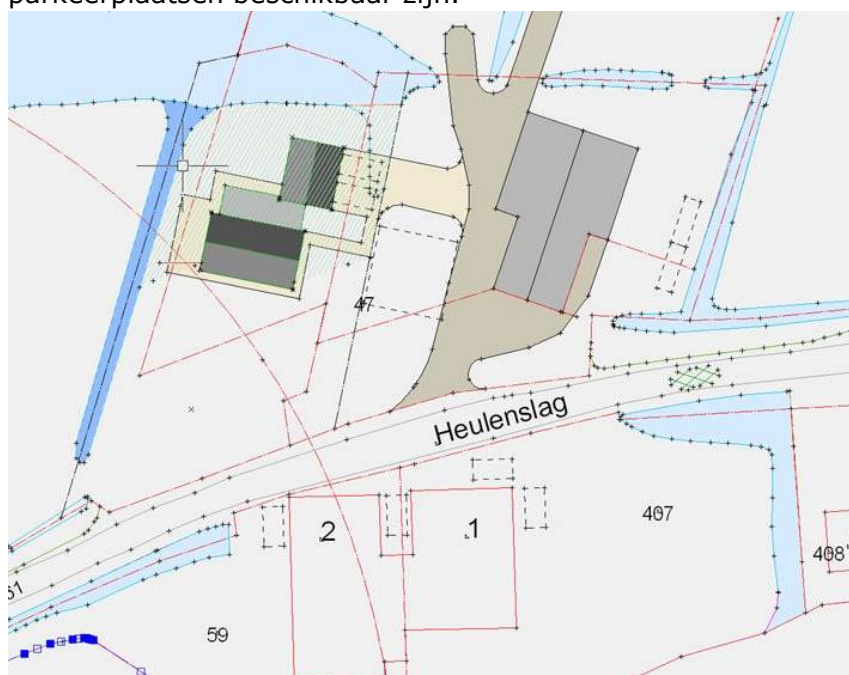
In deze nota zijn voor de hoofdfunctie Wonen de volgende normen opgenomen:

Woning	Eenheid	(Rest) bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel bezoekers
Koop vrijstaand	Woning	2,3	2,4	0,3
Koop twee-onder-een-kap	Woning	2,2	2,2	0,3

Het plangebied valt in het gebied (rest) bebouwde kom.

Bij de nieuwe woning is een behoefte van 2,3 parkeerplaatsen, bij de twee bestaande woningen van 2,2 parkeerplaats per woning. In totaal dienen er derhalve op eigen terrein binnen het plangebied 6,7 (afgerond 7) parkeerplaatsen beschikbaar te zijn voor de drie woningen.

Op de hierna opgenomen tekening is aangegeven waar de parkeerplaatsen aanwezig (zullen) zijn. Bij elke woning (Heulenslag 1 en 2 en de nieuwe woning) zullen twee parkeerplaatsen aanwezig zijn, terwijl er daarnaast nog twee extra parkeerplaatsen worden aangelegd aan de noordkant van de Heulenslag. In totaal zullen er derhalve 8 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.



Figuur 4.5 parkeerplaatsen binnen het plangebied

Conclusie

Er wordt derhalve voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.11 Milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij ontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een Milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Milieueffectrapportage worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2000 of meer woningen omvat. In onderhavig bestemmingsplan gaat het om de afwijking van een bestemmingsplan voor de realisering van één woning en een functiewisseling van de twee al bestaande woningen. Daarom heeft er een vormvrije mer-beoordeling plaatsgevonden. De impact van dit plan is beperkt en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Het is uitgesloten dat er milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Milieueffectrapportage wordt opgesteld.

4.12 Duurzaamheid

Bij de verdere ontwikkeling is het de inzet om het gebouw zo duurzaam mogelijk te maken aangaande verbruik van energie, terwijl het gebouw tevens zo duurzaam mogelijk dient te worden ingepast in de omgeving. Met het oog daarop wordt onder andere aandacht besteed aan:

- energiebesparing, zeer goed geïsoleerde appartementen;
- gebruik van duurzame materialen;
- respect voor het milieu;
- lage fossiele brandstof behoefte;
- een gezond binnenmilieu;
- duurzaam slopen, waarbij materialen opnieuw kunnen worden gebruikt.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Dit bestemmingsplanplan bestaat uit een:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De SVBP2012 is toegepast in de planregels en verbeelding. Daarnaast is in de nieuwe Besluit ruimtelijke ordening een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

Opzet verbeelding

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan is de bestemming 'Wonen' van toepassing voor de drie woningen (Heulenslag 1 en 2 en de nieuwe woning). Voor Heulenslag 1 en 2 is de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' van toepassing, aangezien het hier rijksmonumentale bebouwing betreft. Voor de resterende agrarische gronden geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' voor bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden.

Ter bescherming van de belangen van de waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' opgenomen. Op de percelen Heulenslag 1 en 2 geldt tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterbergingsgebied' voor de handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van boezemlanden.

Daarnaast zijn enkele gebiedsaanduidingen opgenomen, die nu ook al gelden voor de plangebieden, te weten: 'vrijwaringszone - molenbiotoop 100 m', 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m', 'geluidzone industrie', 'vrijwaringszone - dijk', 'wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem', 'wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied' en 'wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint'.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken, waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.