

Toelichting

Bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijksedijk 48'



Gemeente Molenwaard

Toelichting

Bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijksedijk 48'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.BPBrandwksedk48BWK-VG01

Projectnummer:
585719

Projectleider:
M. Antens

Planstatus

Datum:
26-09-2017

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
1.1 Inleiding	6
1.1.1 Aanleiding.....	6
1.1.2 Plangebied	7
1.1.3 Belang.....	7
1.2 Kader	8
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak.....	9
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	9
1.6 Communicatie	9
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer.....	9
2 Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	10
2.1.2 Huidig gebruik.....	11
2.2 Nieuwe situatie	12
2.2.1 Planbeschrijving	12
2.2.2 Ontsluiting en parkeren	15
2.2.3 Landschappelijke inpassing / Molenwaards Kookboek	16
3 Beleidskader.....	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid.....	19
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.5 Conclusie	20
4 Sectorale aspecten	21
4.1 Watertoets	21
4.2 Geluid	21
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.4 Bedrijven- en milieuhinder.....	22
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Kabels en leidingen	23
4.7 Ecologie	23
4.8 Bodem.....	24
4.9 Archeologie.....	24
5 Juridische planbeschrijving.....	25
5.1 Inleiding	25

5.2 Systematiek van de regels	25
5.3 Bestemmingen	25
5.4 Aanduidingen	25
6 Verantwoording beleidskader.....	26
6.1 Rijksbeleid	26
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	26
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	26
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	27
6.2 Provinciaal beleid.....	28
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	28
6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	30
6.3 Regionaal beleid	31
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	31
6.3.2 Regionale Woonvisie	31
6.4 Gemeentelijk beleid	33
6.4.1 Structuurvisie Graafstroom	33
6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard.....	33
6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'	34
6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3 ^{de} herziening'	35
6.5 Conclusie	35
7 Verantwoording sectorale aspecten	36
7.1 Watertoets	36
7.1.1 Beleidskader	36
7.1.2 Onderzoek	38
7.1.3 Conclusie	39
7.2 Geluid	40
7.2.1 Beleidskader	40
7.2.2 Onderzoek	40
7.2.3 Conclusie	40
7.3 Luchtkwaliteit	41
7.3.1 Beleidskader	41
7.3.2 Onderzoek	41
7.3.3 Conclusie	41
7.4 Bedrijven en milieuhinder	42
7.4.1 Beleidskader	42
7.4.2 Onderzoek	42
7.4.3 Conclusie	43
7.5 Externe veiligheid	44
7.5.1 Beleidskader	44

7.5.2 Onderzoek	44
7.5.3 Conclusie	45
7.6 Kabels en leidingen	46
7.6.1 Beleidskader	46
7.6.2 Onderzoek	46
7.6.3 Conclusie	46
7.7 Ecologie	47
7.7.1 Beleidskader	47
7.7.2 Onderzoek	47
7.7.3 Conclusie	49
7.8 Bodem.....	50
7.8.1 Beleidskader	50
7.8.2 Onderzoek	50
7.8.3 Conclusie	51
7.9 Archeologie.....	52
7.9.1 Beleidskader	52
7.9.2 Onderzoek	53
7.9.3 Conclusie	53

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Plattegrond boerderij bestaande en nieuwe situatie	Teken- en adviesburo Korevaar & Den Breejen	216-12-5/6	31-03-2017
2	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20170103-9-14338	03-01-2017
3	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/2310-2017	Feb. 2017
4	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2016/380/r	26-01-2017
5	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1156	30-03-2017

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

De locatie Brandwijkседijk 47/48 te Brandwijk, ook wel bekend als Het Hoge Huys, is in het verleden in gebruik geweest als agrarisch melkveebedrijf. Het agrarisch bedrijf heeft echter jaren geleden zijn volwaardige karakter verloren. Het aantal hectares dat nog in eigendom is van de initiatiefnemer geeft onvoldoende mogelijkheden om een volwaardig agrarisch bedrijf uit te oefenen. In de bestaande situatie wordt het perceel en de voormalige agrarische bebouwing gebruikt als woonboerderij, zorgboerderij met kleinschalige agrarische activiteiten en een bed & breakfast. Op de zorgboerderij wordt meermaals per week dagbesteding aangeboden aan 5 cliënten. Cliënten kunnen deelnemen aan activiteiten met een agrarisch karakter.

De initiatiefnemer is woonachtig in de woonboerderij welke al jaren bestaat uit twee wooneenheden (twee huisnummers, nummer 47 en 48). Thans is de wens ontstaan bij de initiatiefnemer om een toekomstbestendige situatie te creëren waarbij zijn dochter met haar gezin in het voorhuis gaat wonen (voor eventueel toekomstige mantelzorg). Tevens kunnen op deze wijze de hoge kosten voor onderhoud en instandhouding van het monument worden gedeeld en wordt het gemakkelijker voor de dochter om te helpen bij de activiteiten van de zorgboerderij.

Het perceel Brandwijkседijk 48 te Brandwijk valt binnen de bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' en 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening'. Het perceel heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Het gebruik van de boerderij als burgerwoning en het huidige gebruik van de boerderij en overige bebouwing ten behoeve van de bed & breakfast en de zorgboerderij is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' en 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening'. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn deze functies niet toegestaan.

De initiatiefnemer heeft op 27 juli 2016 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenwaard voor het omzetten van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een extra woning (totaal twee woningen) met behoud van de bed & breakfast en de zorgboerderij. In de schriftelijke beantwoording d.d. 14 november 2016 van het principeverzoek (zaaknummer 585719) heeft de gemeente Molenwaard aangegeven medewerking te willen verlenen middels een bestemmingsplanprocedure op de voorwaarde dat de loods over de wetering wordt ingekort, goed wordt ingepast in de omgeving en dat de loods wordt verwijderd als er geen functioneel gebruik van gemaakt wordt.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing tussen de open slagenlandschap en aan de T-splitsing van de Brandwijkse dijk met de Damseweg. Het plangebied grenst aan de zuidzijde met de openbare weg aan de Brandwijkse dijk. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het agrarisch bedrijf Brandwijkse dijk 49. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de percelen Brandwijkse dijk 45 en 46. Tenslotte wordt het plangebied aan de noordzijde begrensd door agrarisch weiland/slagenlandschap.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenwaard geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed. Het perceel Brandwijkse dijk 48 betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie in Brandwijk. Het aantal hectares dat nog in eigendom is geeft onvoldoende mogelijkheden om een volwaardig agrarisch bedrijf uit te oefenen. Vanuit ruimtelijke kwaliteitsoogpunt is het wenselijk voor de gemeente Molenwaard dat de voormalige agrarische bedrijfslocatie een nieuwe passende invulling krijgt. Middels de functiewijziging en splitsing van de Rijks-monumentale boerderij kan de boerderij bewoond blijven en is instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol object. Voortzetting van de huidige bed en breakfast past binnen het beleid om meer recreatieve overnachtingsmogelijkheden te creëren in de gemeente. De zorgboerderij met kleinschalige agrarische activiteiten betreft een passende en wenselijke invulling van de voormalige agrarische bebouwing. Behoud van de zorgactiviteiten is daarmee vanuit maatschappelijke oogpunt wenselijk voor de gemeente Molenwaard.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch met waarden.

Met de functie-, gebieds- en maatvoeringsaanduidingen:

- Functieaanduiding cultuurhistorische waarden;
- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - weidevogelgebied;
- Gebiedsaanduiding milieuzone - stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Bouwvlak.

Derde herziening 'Buitengebied Graafstroom'

Op 15 september 2015 is de 3^{de} herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3^{de} 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 het dat:

- De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1,2 & 8' worden toegevoegd aan het plangebied;
- De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem.
 - Gebiedsaanduiding milieuzone – eendenkooi wordt toegevoegd.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' deels gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing blijft behouden. De loods aan de overzijde van de wetering wordt ingekort met 2 spantvakken en de vrijstaande 'appel' schuur over de wetering zal worden gesaneerd. Middels de inkorting van de loods over de wetering ontstaat de noodzaak en de kans de loods een nieuwe achtergevel te geven welke passend is in het landschap. Daarbij zal de loods op een passende wijze landschappelijk worden ingepast. Het agrarische bouwvlak wordt verkleind tot een bouwvlak om de aanwezige bebouwing waarmee de bebouwingsmogelijkheden worden beperkt. Ter plaatse van het bouwvlak worden de functieaanduidingen 'zorgboerderij' en 'bed & breakfast' en de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' gelegd. Door medewerking te verlenen aan het beoogde plan is het bestaande gebruik, de zorgboerderij met kleinschalige agrarische activiteiten, bed & breakfast en gesplitste bewoning van de Rijksmonumentale boerderij juridisch toegestaan. Daarmee wordt leegstand en verpaupering van de boerderij en de bijbehorende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voorkomen.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. Van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.

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 Molenwaard 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.

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage (beroeps)termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

De kern Brandwijk bestaat door het toevoegen van Gijbeland en Vuilendam uit drie afzonderlijke buurtschappen. De kern Brandwijk kan worden getypeerd als een lintbebouwingsdorp, bestaande uit een noordelijk bebouwinglint (Brandwijksedijk) en een zuidelijk bebouwinglint (Gijbelandsedijk). Na de Tweede Wereldoorlog heeft Brandwijk, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei door gemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rond het zuidelijk bebouwinglint, ter plaatse van Molenhoek en Graveland. Het plangebied ligt in het bebouwinglint aan de T-splitsing van de Brandwijksedijk met de Damseweg. Aan de Noordzijde grenst het plangebied met het agrarisch weilandland van het kenmerkende slagenlandschap. Het bebouwinglint dat zich aan de oost en westzijde van het plangebied uitstrekt langs de Brandwijksedijk, wordt gekenmerkt door klassieke (grotere) boerderijen en modernere vrijstaande woningen. De woningen en de boerderijen zijn op de kop van de kavel, verspringend ten opzichte van de rooilijn, gepositioneerd en georiënteerd met de voorgevel doorgaans haaks op de kavelrichting. Tussen de woningen en de boerderijen bevinden zich op bepaalde plaatsen tussen ruimtes welke fungeren als doorzichten naar het karakteristieke slagenlandschap. Deze afwisseling van bebouwing en openheid is kenmerkend voor het bebouwinglint.



Afbeelding 2: Luchtfoto bebouwinglint Brandwijk

2.1.2 Huidig gebruik

Het perceel Brandwijkседijk 48 te Brandwijk betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt al geruime tijd gebruikt als woonboerderij, zorgboerderij met kleinschalige agrarische activiteiten en een bed & breakfast (twee kamers met logeermogelijkheid voor 5 gasten). Op de zorgboerderij wordt meermaals per week dagbesteding aangeboden aan 5 cliënten. Cliënten kunnen deelnemen aan activiteiten met een agrarisch karakter. Hierbij moet men denken aan houtkloven, hokken timmeren etc. met begeleiding. In de voormalige agrarische bebouwing worden ten behoeve van de zorgboerderij schapen, koeien, pony's, kippen en konijnen gehouden. De voormalige agrarische bebouwing wordt verder gebruikt voor opslag van kloofhout/openhaard hout, stro en hooi voor de dieren, magazijn en stalling van gereedschappen voor o.a. de dagbesteding, stalling van machines voor onderhoud van het hoge Huys en het weiland. Op het erf zijn een moestuin en verschillende fruitbomen aanwezig. De boerderij is van oudsher verdeeld in twee wooneenheden (voor- en achterhuis). De voorgenomen splitsing van de boerderij betreft daarmee hoofdzakelijk een juridische splitsing van het pand.



Afbeelding 3: Straatbeeld perceel Brandwijkседijk 48 te Brandwijk

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Planbeschrijving

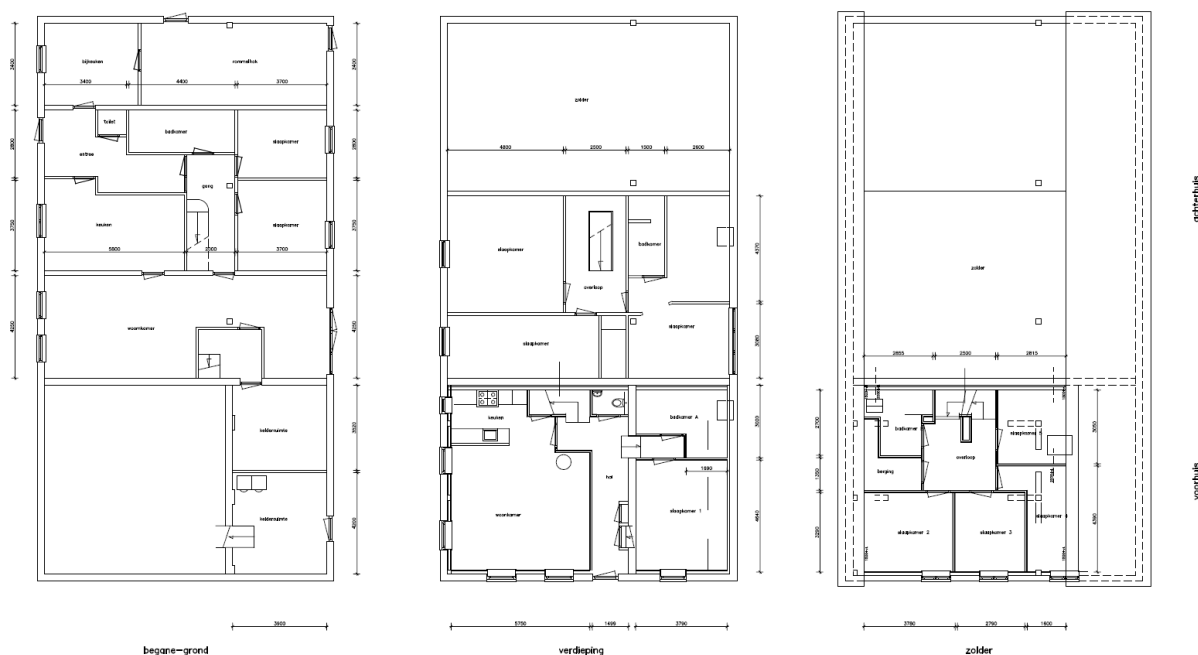
Het perceel Brandwijkседijk 47/48 te Brandwijk betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied van Brandwijk. Het agrarisch bedrijf heeft echter jaren geleden zijn volwaardige karakter verloren. Het aantal hectares dat nog in eigendom is van de initiatiefnemer geeft onvoldoende mogelijkheden om een volwaardig agrarisch bedrijf uit te oefenen. In de bestaande situatie wordt het perceel en de voormalige agrarische bebouwing gebruikt als woonboerderij, zorgboerderij en een bed & breakfast. De initiatiefnemer is woonachtig in de woonboerderij, welke al jaren bestaat uit twee wooneenheden (twee huisnummers, nummer 47 en 48).

In het kader van de zorgboerderij worden er op het perceel Brandwijkседijk 47/48 enkele koeien, pony's, kippen, konijnen en schapen gehouden. De schapen vormen het grootste aandeel van de veestapel (12 stuks). In het voorjaar breidt de schapenpopulatie uit met circa 24 lammetjes die tot in de herfst op de zorgboerderij verblijven. Op basis hiervan is sprake van een kleinschalige hobbymatige agrarische activiteit (geen volwaardige veestapel of agrarisch bedrijf) en vormt de zorgboerderij geen milieubelastende activiteit welke getoetst dient te worden aan het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

De initiatiefnemer is voornemens een toekomstbestendige situatie te creëren (voor eventueel toekomstige mantelzorg). De boerderij dient daarvoor juridisch te worden gesplitst in twee wooneenheden. De initiatiefnemer zal in het achterhuis blijven wonen en zijn dochter met haar gezin zal in het voorhuis intrekken. Hierdoor kunnen tevens de hoge kosten voor het onderhoud en de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij wordt gedeeld en wordt het gemakkelijker voor de dochter om te helpen bij de activiteiten van de zorgboerderij.



Afbeelding 4: Bestaande situatie boerderij (uitvergroot toegevoegd in de bijlage)



Afbeelding 5: Nieuwe situatie boerderij (uitvergroot toegevoegd in de bijlage)

Gezien de Rijksmonumentale boerderij in de praktijk reeds is verbouwd tot twee wooneenheden zullen er voor de voorgenomen splitsing nauwelijks tot geen ingrijpende verbouwingswerkzaamheden plaatsvinden. De indeling van de verschillende ruimten in de boerderij zal worden gewijzigd. Karakteristieke bouwelementen waaronder draagbalken zullen in tact worden gelaten. Op basis hiervan worden er geen cultuurhistorische waarden van de Rijksmonumentale boerderij aangetast. De plattegronden van de bestaande en nieuwe situatie van de Rijksmonumentale boerderij zijn uitvergroot toegevoegd in de bijlage.

In het kader van de optimale verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt de loods aan de overzijde van de wetering, welke thans wordt gebruikt voor de zorgboerderij, ingekort met 2 spantvakken (10 meter, 120 m²) en wordt de 'appel' schuur (60 m²) gesaneerd. In totaal wordt er 180 m² gesaneerd.

De resterende oppervlakte van de loods over de wetering bedraagt 510 m²:

- Dagbesteding voor 5 cliënten van de zorgboerderij (100 m²);
- Opslag van kloofhout en openhaard hout (20 m²);
- Magazijn en stalling van gereedschappen o.a. voor dagbesteding (50 m²);
- Stalling van machines voor onderhoud hoge Huys en weiland (100 m²);
- Stalling dieren (120 m²);
- Opslag van hooi/stro voor schapen en overige dieren van zorgboerderij (120 m²).

Het verlagen van de loods is praktisch gezien niet wenselijk danwel mogelijk in verband met de stalling van de werktuigen (tractor en hoogwerker) voor het onderhoud van het Hoge Huys en het weiland. Middels het verlagen van de loods wordt de inrijhoogte te laag.



Afbeelding 6: Sanering bebouwing



Afbeelding 7: Nieuwe situatie

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten middels een enkele perceels-ontsluiting op de Brandwijksedijk. Via de Brandwijksedijk, de Damseweg, de N214 en de N216 kan men de Rijksweg A15 bereiken. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

Het onderhavige plan gaat uit van de splitsing van de bestaande Rijksmonumentale boerderij in twee burgerwoningen en het behoud van de zorgboerderij en bed & breakfast. Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317.

Woningen

Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in het buitengebied van Brandwijk in een weinig stedelijk gebied is uitgegaan van een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers). Dit resulteert in een benodigde parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen voor de woningen. De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein. Rondom de boerderij is voldoende parkeergelegenheid. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Zorgboerderij

Op de zorgboerderij wordt meermaals per week dagbesteding aangeboden aan 5 cliënten. Cliënten kunnen deelnemen aan activiteiten met een agrarisch karakter. De cliënten worden doorgaans per taxibusje gebracht en opgehaald. De cliënten komen in ieder geval niet zelfstandig per auto naar de zorgboerderij. Op basis hiervan kan worden gesteld dat voor de zorgboerderij geen parkeernorm geldt en is het realiseren van extra parkeergelegenheid niet noodzakelijk.

Bed & Breakfast

Voor een bed & breakfast is in de CROW-normering geen specifieke parkeernorm vastgelegd. De bed & breakfast telt twee kamers met logeermogelijkheid voor 5 gasten. Op basis hiervan is uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein. Rondom de boerderij is voldoende parkeergelegenheid. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Afbeelding 8: Parkeren

2.2.3 Landschappelijke inpassing / Molenwaards Kookboek

Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente Molenwaard, 'het Molenwaards Kookboek'. Het Molenwaards Kookboek bestaat uit een tiental 'recepten' van het landschap. Het onderhavige plan kan worden geschaard onder het recept 'inbreiding in lint'. In het onderhavige plan is rekening gehouden bij de richtlijnen van dit recept:

1. Landschappelijke patronen

- a. Sluit aan op het verkavelingspatroon en de verkavelingsrichting.
- b. Behoud poldersloten en de eventueel aanwezige streekeigen landschapselementen.
- c. Behoud de doorzichten naar het achterliggende landschap, voorkom dat het lint zich tot een aaneengesloten bebouwing ontwikkelt. In het centrale deel mogen de doorzichten smaller en incidenteel zijn, naar de randen moeten de doorzichten breder en veelvuldiger zijn.

Het plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap ten oosten van de kern Brandwijk in de cultuurhistorische lintbebouwing. Het plangebied ligt in het bebouwingslint ter hoogte van de T-splitsing van de Brandwijksedijk met de Damseweg. De lintbebouwing langs de Brandwijksedijk kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) arbeidershuisjes met daartussen op verschillende plaatsen landschappelijke doorzichten. Ten noorden van het plangebied kenmerkt het gebied zich door de lang-gerekte slagenverkaveling (veenweidegebied) omringd door sloten en weteringen. In het onderhavige plan blijven de streekeigen landschapselementen, waaronder het verkavelingspatroon, de verkavelingsrichting en het slotenpatroon, gehandhaafd. Er wordt geen nieuwe bebouwing en/of beplanting gerealiseerd welke de landschappelijke doorzichten zullen aantasten.

2. Uitstraling

- a. Sluit met de ontwikkeling aan bij het dorpse karakter van het lint.
- b. Sluit met de schaal en maat aan op de karakteristieken van het lint.
- c. Analyseer de maat van de panden grenzend aan de voorgenomen ontwikkeling (5 panden ter weerszijden, 10 panden tegenover) met een vergelijkbare functie en overschrijdt de gemiddelde maat niet met meer dan 20%.
- d. Sluit aan op de karakteristieken van het lint (situering, rooilijn, nokrichting, goothoogte en kapvorm).
- e. Kijk goed naar de positie in het lint. Koester het verschil in karakter tussen het meer dorpse lint in het centrum en het meer landelijke lint aan uiteinden. In het centrum deel van het lint is binnen de karakteristiek van dorps bouwen een wat groter volume tot maximaal 3 bouwlagen inclusief kap denkbaar. Buiten het centrum geldt een maximale hoogte van 2 bouwlagen.
- f. In het centrumdeel kan dichter aan de weg worden gebouwd, richting buitengebied is een grotere afstand tot de weg gewenst, een groen voorterrein versterkt het dorpse karakter van het lint.
- g. Sluit in kleur, materiaalgebruik, vorm en detaillering aan bij de karakteristieken van het lint. Dat betekent een keuze voor natuurlijke materialen (baksteen, hout, gebakken pannen, riet).

De hoofdgebouwen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Brandwijksedijk zijn overwegend op de kop van de kavel, verspringend ten opzichte van de rooilijn, gepositioneerd en georiënteerd met de voorgevel doorgaans haaks op de kavelrichting. De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De boerderij betreft het pronkstuk van het bouwenensemble (rijker gedetailleerd). De bijgebouwen liggen achter de voorgevellen van het

hoofdgebouw en hebben een ondergeschikte uitstraling. De bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk. De gebouwen hebben hoofdzakelijk een rechthoekige opbouw. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap. Op het perceel Brandwijkседijk 47/48 betreft het boerderijgebouw tevens het pronkstuk van het perceel (rijker gedetailleerd). De boerderij en de bebouwing voor de wetering vormen een Rijksmonumentaal bebouwingsensemble.

In het onderhavige plan wordt het Rijksmonumentale bebouwingsensemble volledig in tact gehouden. Uitsluitend wordt de loods aan de overzijde van de wetering (geen cultuurhistorische bebouwing) ingekort met 2 spantvakken (10 meter) en wordt de appelschuur gesaneerd. De splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij betreft hoofdzakelijk een juridische splitsing gezien de boerderij thans al uit twee woningen bestaat. Het boerderijgebouw en het perceel blijft na de splitsing een samenhangend geheel houden. Bij de splitsing van het boerderijgebouw is rekening gehouden met de kenmerkende hiërarchie tussen voorhuis en achterhuis. Het voor- en achterhuis blijven beide één woning. Hiermee blijft de oorspronkelijke scheiding tussen voorhuis en stalgedeelte ongewijzigd.

3. Inpassingsmaatregelen

- a. Zorg dat de ontwikkeling het zicht op essentiële elementen niet blokkeert.
- b. Sluit de kavelvorm aan bij de bestaande verkaveling.
- c. Bouw niet voorbij de wetering.
- d. Plaats nieuwe woningen op een bestaand erf in de tweede lijn achter op het erf.
- e. Ontwikkel een groene voortuin en zorg richting het open landschap voor een groene erfafscheiding samengesteld uit streekeigen inheemse erfbeplanting, voorkom een overmaat aan schuurtjes en schuttingen.
- f. Herstel waar mogelijk het slagenlandschap door een nieuwe sloot langs de kavel in te passen.
- g. Investeer in natuurlijke oevers en voorkom harde beschoeiing. Plaats, waar beschoeiing toch noodzakelijk is, deze zo laag mogelijk bij de waterlijn en gebruik bij voorkeur een natuurlijk ogende beschoeiing of een streekeigen vorm van beschoeiing (wilgenvlechtwerk).
- h. Pas het parkeren op een slimme manier in de erfinrichting in, bijvoorbeeld uit het zicht achter op het erf, of ingepast in bestaande schuren.
- i. Voorkom dubbele opritten en pas de entree aan op de karakteristieken van het lint.

Middels het onderhavige plan wordt verpaupering van het Rijksmonumentale bebouwingsensemble en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteitswinst wordt de loods aan de overzijde van de wetering met twee spantvakken ingekort. Na het inkorten van de loods krijgt de loods een nieuwe achtergevel welke passend in is in het open slagenlandschap (b.v. potdekselwerk). Aan de achterzijde van de loods is het daarmee niet nodig om beplanting te realiseren. Datzelfde geldt voor de zuid- en westzijde van de loods. Aan beide zijden is de loods thans in het groen gehuld (knotwilgen, bramen etc.) Uitsluitend aan de oostzijde van de loods zal extra groen worden ingepakt middels streekeigen erfbeplanting. Hierbij moet men denken aan elzen, essen, knotwilgen en/of fruitbomen als boomvormers. De loods is hiermee volledig in het groen gehuld. De huidige moestuin en overige erfbeplanting blijven behouden of worden danwel versterkt. De bestaande inrit blijft ongewijzigd. Het parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de Brandwijkседijk onttrokken door de auto's te parkeren achter de huidige bebouwing. Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat er sprake is van een passende en verantwoorde landschappelijke inpassing.

Conclusie

In het onderhavige plan vinden met uitzondering van het inkorten van de stal aan de overzijde van de wetering en het slopen van de appelschuur geen fysieke werkzaamheden plaats. De indeling van de Rijksmonumentale boerderij zal worden gewijzigd. Karakteristieke bouwelementen waaronder draagbalken van de boerderij, landschappelijke structuren en erfbeplanting zullen worden behouden danwel versterkt. De afname aan bebouwing en de afname van de planologische bouwmogelijkheden van bebouwing in combinatie met het behoud danwel versterken van de waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische waarden zorgen ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit op het perceel Brandwijksedijk 47/48 wordt versterkt.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten.

Ter plaatse het onderhavige plangebied is een Rijksmonumentaal bebouwingsensemble gelegen. De splitsing van de boerderij in twee wooneenheden is hoofdzakelijk een juridische splitsing gezien de boerderij thans is gesplitst in twee woningen. De cultuur-historisch waardevolle elementen van het bebouwingsensemble worden volledig in tact gehouden. Er worden geen Rijksbelangen geschaad.

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van één wooneenheid binnen een bestaand boerderijgebouw voor eigen gebruik. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Het onderhavige plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het perceel is jarenlang gebruikt als agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel is een Rijksmonumentaal bebouwingsensemble gelegen. Het perceel geeft onvoldoende mogelijkheden om een volwaardig agrarisch bedrijf uit te oefenen, waardoor de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing thans wordt gebruikt als woonboerderij, zorgboerderij en bed & breakfast. Het gebruik is passend in het gebied (in relatie tot omliggende burgerwoningen en ruim voldoende afstand tot andere bedrijven). Middels het onderhavige plan wordt dit gebruik juridisch-planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan. Op basis hiervan kan de Rijksmonumentale boerderij bewoond worden door twee gezinnen en is instandhouding van de boerderij gewaarborgd.

Middels het onderhavige plan wordt leegstand, verpaupering van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsensemble en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. In het kader van een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt de loods aan de overzijde van de wetering (niet cultuurhistorisch waardevol) met twee spantvakken (10 meter) ingekort en aan de oostzijde nader groen ingepakt middels streekeigen erfbeplanting. De loods krijgt een nieuwe achtergevel welke passend is in het open slagenlandschap (b.v. potdekselwerk). Tevens wordt het huidige agrarische bouwvlak verkleind, waardoor toekomstige versterking/uitbreidingsmogelijkheden landinwaarts (het open slagenlandschap, zijn uitgesloten. Het onderhavige plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling (inpassing).

Op basis van artikel 2.3.2 'Herbestemmen bestaande bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied' is herbestemming van voormalige agrarische bebouwing mogelijk onder enkele voorwaarden. Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde voorwaarden en is hiermee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten. De regionale structuurvisie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden. In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde voormalige agrarische bedrijfsbestemmingen en leegstaande voormalige agrarische bedrijfspanden niet wenselijk. Het voormalige agrarische bedrijf heeft middels de woonboerderij, zorgboerderij en bed & breakfast een passende nieuwe functie gekregen. Het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsensemble wordt volledig in tact gehouden. De loods aan de overzijde van de wetering wordt ingekort, voorzien van een nieuwe achtergevel welke passend is in het landschap en volledig groen ingepakt middels streekeigen erfbeplanting. Het onderhavige plan draagt daarmee bij aan het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio en is in overeenstemming met het regionaal beleid. In het onderhavige plan wordt één wooneenheid toegevoegd aan de woningvoorraad van Brandwijk. Voor de toevoeging van één wooneenheid is geen regionale afstemming noodzakelijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van het voorgenomen plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in het Structuurvisie Graafstroom en de Toekomstvisie Molenwaard van de gemeente Molenwaard. Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' en 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening' van toepassing.

Het gebruik van de boerderij als burgerwoning en het huidige gebruik van de boerderij en overige bebouwing ten behoeve van de bed & breakfast en de zorgboerderij is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' en 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening'. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn deze functies niet toegestaan. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt de bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' met de functieaanduidingen 'zorgboerderij' en 'bed & breakfast' en de maatvoeringaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2'.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

4 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Watertoets	Nee	Nee	Nee
4.2 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.3 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.4 Bedrijf-milieuhinder	Nee	Nee	Nee
4.5 Externe veiligheid	Nee	Nee	Nee
4.6 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.7 Ecologie	Ja	Nee	Nee
4.8 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.9 Archeologie	Nee	Nee	Nee

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20170103-9-14338). In het onderhavige plan is middels de sloop van de appelschuur, ter grootte van 60 m², en de inkorting van de loods, ter grootte van 120 m² (10 meter ingekort), aan de overzijde van de wetering, sprake van een afname aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland. Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.2 Geluid

In het onderhavige plan wordt de woonboerderij juridisch-planologisch gesplitst in twee wooneenheden. Hiermee is per saldo sprake van toevoeging van één geluidsgevoelig object. Op basis hiervan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Brandwijkse dijk ten hoogste 49 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Damseweg ten hoogste 42 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 49 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.'*

Voor het onderhavige plan dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaai te worden vastgesteld. Een verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaai dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard. Het onderhavige plan ondervindt wat betreft geluidshinder (wegverkeerslawaai) geen belemmeringen.

4.3 Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een Rijksmonumentale boerderij. Hiermee is sprake van toevoeging van één hindergevoelige functie. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de wederzijdse beïnvloeding van de extra woning en de omliggende bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging (afwisselend burgerwoningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven). Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen hierdoor één afstandstrap worden verlaagd.

Op basis van de toetsing blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde gecorrigeerde richtafstanden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

In het kader van de zorgboerderij worden er op het perceel Brandwijkседijk 47/48 enkele koeien, pony's, kippen, konijnen en schapen gehouden. De schapen vormen het grootste aandeel van de veestapel (12 stuks). In het voorjaar breidt de schapenpopulatie uit met circa 24 lammetjes die tot in de herfst op de zorgboerderij verblijven. Op basis hiervan is sprake van een kleinschalige hobbymatige agrarische activiteit (geen volwaardige veestapel of agrarisch bedrijf) en vormt de zorgboerderij geen milieubelastende activiteit. Een toetsing aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is daarmee niet aan de orde.

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

4.5 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan. In en om het plangebied zijn geen dergelijke buisleidingen aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.6 Kabels en leidingen

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

4.7 Ecologie

Soortenbescherming

In het onderhavige plan is sprake van inkorting van een loods met twee spantvakken en de sloop van een appelschuur aan de overzijde van de wetering. In het kader van de flora en faunawet is hiermee sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna. Om de invloed van de geplande werkzaamheden op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Vleermuizen maken mogelijk incidenteel gebruik van de locatie tijdens het foerageren. De locatie maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van algemene amfibieën en zoogdieren. Deze soorten zijn opgenomen in het vrijstellingsbesluit van de provincie Zuid- Holland. De schuren, bomen en struiken op en aangrenzend aan de planlocatie zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt, behoudens het Nationaal Landschap 'Groene Hart', geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 3,5km en meer zijn Natura2000-gebieden gelegen. De planlocatie ligt op een afstand van 800m en meer tot het Natuurnetwerk Nederland. De ontwikkeling heeft geen verkeerstrekkende werking. Tevens wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De sloop van de schuren leidt tot een tijdelijke zeer kleine toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Geconcludeerd wordt dat het aspect Flora en Fauna de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.8 Bodem

Het onderhavige plan betreft de functiewijziging en splitsing van een boerderijgebouw in twee wooneenheden. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt de huidige agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming 'wonen'. Om aan te tonen of de bodem geschikt is voor de nieuwe functie 'wonen' is door Bakker Milieuadvies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het advies uit dit bodemonderzoek luidt:

'Voor wat betreft de enkele interventie-overschrijding voor lood ter plaatse van boring 9 dient strikt genomen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Vooral nog wordt er vanuit gegaan dat de omvang van deze loodspot beperkt zal zijn (gebaseerd op de loodgehalten in nabijgelegen boringen). De loodverontreiniging vertegenwoordigt een relatief beperkte minderwaarde op het onroerend goed.'

Recent heeft IL en T (Inspectiedienst Leefomgeving en Transport) gesteld dat ook licht puinhoudende grond als verdacht voor asbest dient te worden aangemerkt, tenzij dit weerlegd kan worden met een goede onderbouwing. Voor onderhavige boerderij van 400 jaar oud kan ten aanzien hiervan gesteld worden dat er gezien de ouderdom weinig of geen asbest in het pand verwerkt kan zijn. De uitvoerende van onderhavig onderzoek (in bezit van certificaat asbestherkenning) heeft tevens geen asbestverdacht materiaal waargenomen op het maaiveld noch aan de uitkomende grond. De kans op een noemenswaardig verhoogd asbestgehalte wordt dan ook gering geacht.'

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

4.9 Archeologie

Het onderhavige plan betreft de functiewijziging en splitsing van een boerderijgebouw twee wooneenheden en de inkorting van een loods en sloop van een appelschuur aan de overzijde van de weterring. De functiewijziging en splitsing van het boerderijgebouw betreft hoofdzakelijk een juridische splitsing van het pand (bestaat thans al uit twee wooneenheden). De inkorting van de loods en sloop van de appelschuur hebben een gezamenlijke oppervlakte van 180 m². Beide bijgebouwen zijn gelegen op gronden met een lage verwachting. De vrijstelling van 10.000 m² wordt niet overschreden, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Archeologie 1, 2 & 8' overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijkседijk 48' 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 bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het 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 'Brandwijk, Brandwijkседijk 48' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom, vastgesteld op 25 januari 2010, en 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening', vastgesteld op 15 september 2015. De regels van het onderhavige bestemmingsplan 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

Wonen

De gronden voor de wetering en ter plaatse van de loods over de wetering krijgen de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van het bouwvlak wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' opgenomen.

Agrarisch met waarden

Het achterliggende stuk grasland behorend bij de Brandwijkседijk 47/48 behoudt de bestemming 'agrarisch met waarden'.

Waarde – Archeologie 1, 2 en 8

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 8' zijn mede bestemd ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding milieuzone - stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding milieuzone – eendenkooi;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
- Functieaanduiding cultuurhistorische waarden;
- Functieaanduiding specifiek vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied;
- Functieaanduiding 'zorgboerderij';
- Functieaanduiding 'bed & breakfast'.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 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 vooropzet, 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 Rijks betrokkenheid. 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, Rijks bufferzones 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.

Ter plaatse het onderhavige plangebied is een Rijksmonumentaal bebouwingsensemble gelegen. De splitsing van de boerderij in twee wooneenheden is hoofdzakelijk een juridische splitsing gezien de boerderij thans is gesplitst in twee woningen. De cultuurhistorisch waardevolle elementen van het bebouwingsensemble worden volledig in tact gehouden. Er worden geen Rijksbelangen geschaad.

6.1.2 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 Rijks belangen 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 onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke Rijks belangen in het Barro.

6.1.3 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 op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen (o.a. toevoeging van woningen) bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een boerderij naar twee wooneenheden/ burgerwoningen, waarbij juridisch-planologisch per saldo sprake is van de toevoeging van één wooneenheid. 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'. De vraag is: 'Wanneer is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'?'.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip woningbouwlocatie is in deze definitie niet nader gedefinieerd. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471). Pas bij de ontwikkeling van veertien woningen wordt het bouwplan aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 9 april 2014, ECLI: NL: RVS: 2014: 1252). De grens van een 'stedelijke ontwikkeling' bij woningbouwvoorzieningen ligt aldus ergens tussen de zes en veertien woningen.

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van één wooneenheid binnen een bestaand boerderijgebouw voor eigen gebruik. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied nabij de kern Brandwijk. Het perceel is jarenlang gebruikt als agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel is een Rijksmonumentaal bebouwingsensemble gelegen. Het perceel geeft onvoldoende mogelijkheden om een volwaardig agrarisch bedrijf uit te oefenen, waardoor de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing thans wordt gebruikt als woonboerderij, zorgboerderij en bed & breakfast. Het gebruik is passend in het gebied (in relatie tot omliggende burgerwoningen en ruim voldoende afstand tot andere bedrijven). Middels het onderhavige plan wordt dit gebruik juridisch-planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan. Op basis hiervan kan de Rijksmonumentale boerderij bewoond worden door twee gezinnen en is instandhouding van de boerderij gewaarborgd.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijventra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Middels het onderhavige plan wordt leegstand, verpaupering van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsensemble en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. In het kader van een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt de loods aan de overzijde van de wetering (niet cultuurhistorisch waardevol) met twee spantvakken (10 meter) ingekort en aan de oostzijde nader groen ingepakt middels streekeigen erfbeplanting. De loods krijgt een nieuwe achtergevel welke passend is in het open slagenlandschap (b.v. potdekselwerk). Tevens wordt het huidige agrarische bouwvlak verkleind, waardoor toekomstige versterking/uitbreidingsmogelijkheden landinwaarts (het open slagenlandschap, zijn uitgesloten).

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

In het provinciaal beleid staat de regionale woonvisie centraal. Gemeenten gebruiken de regionale woonvisie voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Zolang een gemeente niet beschikt over een regionale woonvisie die voldoet aan de vereisten uit de PSV en daarom ook niet over een door de provincie aanvaard beoordelingskader moet een gemeente aantonen dat een bestemmingsplan met nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen:

1. Voorziet in een aantoonbare behoefte;
2. Is gebaseerd op een regionale visie op het programma of ten minste regionaal is afgestemd;
3. Rekening houdt met de voorkeursvolgorde van eerst herstructurering en daarna aansluitend aan bestaande bebouwing.

Het onderhavige plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het beoogde plan leidt echter niet tot een toename aan versterking. De splitsing van de boerderij betreft hoofdzakelijk een juridische splitsing van het pand (bestaat thans al uit twee wooneenheden). De sloop van de schuur en het inkorten van de loods aan de overzijde van de wetering zorgt voor een afname aan versterking en is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 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 bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. 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 structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

In relatie tot het onderhavige plan is ten eerste artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de provinciale verordening van toepassing. Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (paragraaf 6.2.1) en tevens wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van verpaupering/verval van de aanwezige cultuurhistorische bebouwing en de rest van het perceel voorkomen. Het onderhavige plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling (inpassing).

Op basis van artikel 2.3.2 'Herbestemmen bestaande bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied' is herbestemming van voormalige agrarische bebouwing mogelijk onder de volgende voorwaarden:

1. De nieuwe functie brengt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven: Het plan is getoetst conform de richtafstanden in het VNG-Handboek Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009). Hieruit is geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt (paragraaf 7.4).
2. Ander gebruik van bestaande bebouwing wordt beschouwd als inpassen: Het boerderijgebouw wordt gesplitst en betreft daarmee hoofdzakelijk een juridische splitsing van het pand (inpassingsplan). Hierdoor heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke uitstraling van het perceel. Middels het onderhavige plan kan het cultuurhistorisch waardevolle boerderij- gebouw bewoond blijven en is instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol object verzekerd.
3. Gebruik van kassen voor andere functies dan glastuinbouw is uitgesloten, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen voor educatie of recreatie: Binnen het plangebied zijn geen kassen gelegen.

Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde eisen van het artikel 2.3.2 'Herbestemmen bestaande bebouwing buiten bestaand stads en dorpsgebied' en is hiermee in overeenstemming met de provinciale verordening.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald 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. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde voormalige agrarische bedrijfsbestemmingen en leegstaande voormalige bedrijfspanden niet wenselijk. Het voormalige agrarische bedrijf heeft middels de woonboerderij, zorgboerderij en bed & breakfast een passende nieuwe functie gekregen. Het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsensemble wordt volledig in tact gehouden. De loods aan de overzijde van de wetering wordt ingekort, voorzien van een nieuwe achtergevel welke passend is in het landschap en volledig groen ingepakt middels streekeigen erfbeplanting. Het onderhavige plan draagt daarmee bij aan het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio en is in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale Woonvisie

In antwoord op de provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van circa 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraag gestuurde groei. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woon- omgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in behoud van kwaliteit en uitstraling, woonlastenbeperking en energie en comfort- verbetering in relatie tot zorg. Geen van de gebieden gaat op slot maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraag- gerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Medewerking door de gemeente Molenwaard wordt in principe alleen toegezegd wanneer uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad in de kern en dat de woningen een duidelijke kwalitatieve meerwaarde hebben. Er moet eerst worden bekeken of een bouwplan binnen bestaande bebouwing of door inbreiding kan worden gerealiseerd. Realisatie in bestaande bebouwing is in geval van grondgebonden woningen niet aan de orde. Binnen de kern zijn ook geen inbreidingslocaties voorhanden en is ook geen sprake van ruimte binnen een gereserveerde planmatige uitbreiding.

Brandwijk is aangeduid als een woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Voor het woondorpen geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Brandwijk niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020 geen regionale afstemming noodzakelijk is. Wel dienen de woningen te worden gemeld en worden meegenomen in de jaarlijkse monitor. De gemeente dient te waken over een goede spreiding van deze plannen in de tijd.

In het onderhavige plan wordt één wooneenheid toegevoegd aan de woningvoorraad van Brandwijk. Voor de toevoeging van één wooneenheid is geen regionale afstemming noodzakelijk.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Op 29 maart 2011 heeft de voormalige gemeente Graafstroom de 'Structuurvisie Graafstroom' vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente een strategische stap zetten naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De gemeente heeft als motto om ook in de toekomst 'prettig samen te leven in een groene oase van rust en ruimte'. De visie is vooral 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.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de dynamiek in de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Doordat ondernemingen, woningen en voorzieningen elkaar in een snel tempo afwisselen, ontstaat net als in het buitengebied, een mozaïek aan activiteiten die een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke structuur en de beleving van het gebied.

In de structuurvisie Graafstroom wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen bij voorkeur nabij voorzieningen. Deze opgave vormt, samen met het bouwen in verband met de verdunning van huishoudens, de woningbouwtaakstelling voor de komende jaren. Van een afname van de woningproductie is voorlopig geen sprake.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling bestaande uit de splitsing van een Rijksmonumentale boerderij in twee burgerwoningen. Middels het onderhavige plan kan het boerderijgebouw bewoond blijven en is instandhouding verzekerd. Het onderhavige plan is passend in de dynamiek van het gemengde bebouwingslint langs de Brandwijkstraat. In het bebouwingslint is de functie van meerdere boerderijen gewijzigd naar burgerwoning(en). In de directe omgeving van het plangebied zijn tevens meerdere burgerwoningen gelegen. Middels het onderhavige plan blijft het karakteristieke lint behouden en is daarmee in overeenstemming met de Structuurvisie Graafstroom.

6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie van Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet Molenwaard in op levensloopbestendige wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouwprogramma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Het onderhavige plan sluit aan bij het streven van de gemeente Molenwaard naar het faciliteren van levensloopbestendige wonen en zorg aan huis. De extra woning in het boerderijgebouw is bestemd voor de dochter van de initiatiefnemer voor eventuele toekomstige mantelzorg. Tevens kunnen hiermee de hoge kosten voor het onderhoud en de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij wordt gedeeld en wordt het gemakkelijker voor de dochter om te helpen bij de activiteiten van de zorgboerderij.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch met waarden;

Met de functie-, gebieds- en maatvoeringsaanduidingen:

- Functieaanduiding cultuurhistorische waarden;
- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - weidevogelgebied;
- Gebiedsaanduiding milieuzone - stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Bouwvlak.



Afbeelding 9: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening'

Op 15 september 2015 is de 3^{de} herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3^{de} 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 het dat:

- De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1, 2 & 8' worden toegevoegd aan het plangebied;
- De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem.
 - De gebiedsaanduiding milieuzone – eendenkooi wordt toegevoegd aan het plangebied.

Het gebruik van de boerderij als burgerwoning en het huidige gebruik van de boerderij en overige bebouwing ten behoeve van de bed & breakfast en de zorgboerderij is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' en 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening'. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn deze functies niet toegestaan. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt de bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' met de functieaanduidingen 'zorgboerderij' en 'bed & breakfast' en de maatvoeringaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2'.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom' en 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'.
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en voorkomt leegstand, verpaupering van een Rijksmonumentaal bebouwings-ensemble en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Watertoets

7.1.1 Beleidskader

In het onderhavige plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, 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 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.

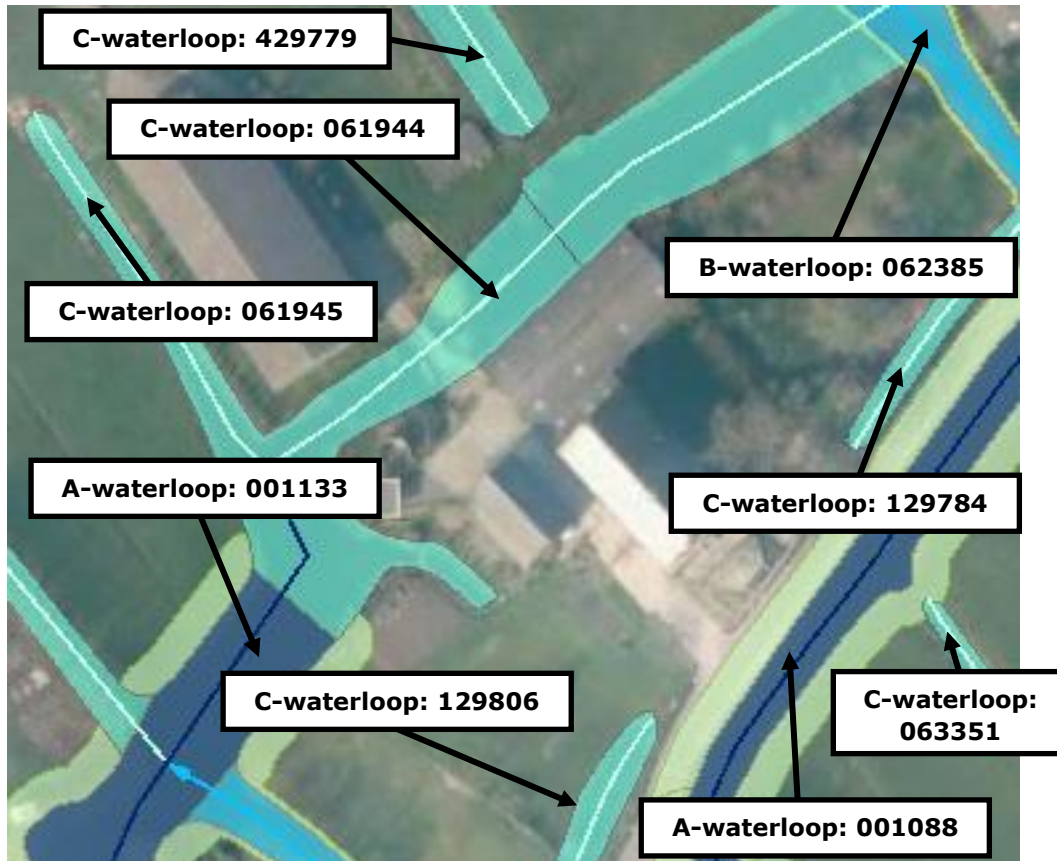
Waterschap beleid

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 riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig riviereengebied. 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. Binnen het plangebied, dan wel in de directe omgeving, bevinden zich meerdere watergangen. Allereerst liggen ten zuiden en westen van het plangebied twee A-watergangen, 001088 en 001133. Ten noordoosten ligt de B-watergang 062385. Verder liggen de C-watergangen 129784, 061945, 429779, 129806 en 061944 binnen het plangebied, dan wel in de directe omgeving van het plangebied

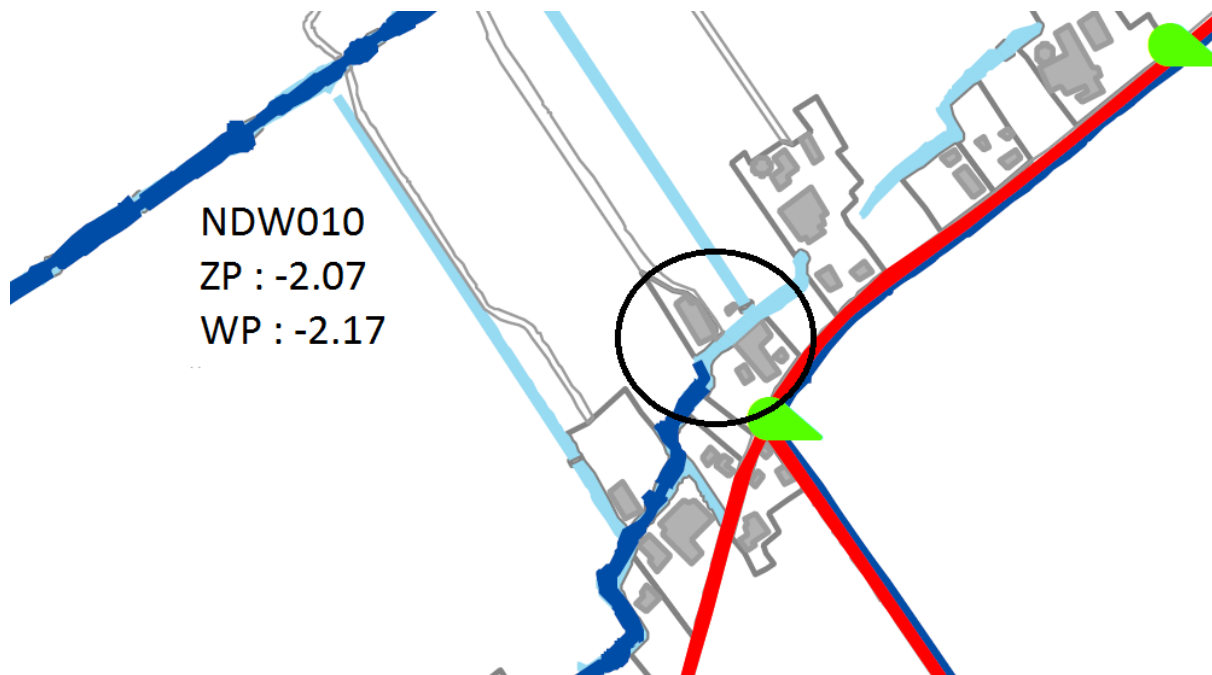


Afbeelding 10: Uitsnede Legger Wateren

In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. 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. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Binnen het plangebied liggen twee A-watergangen voor deze watergangen geldt een beschermingszone van 5 meter. Tevens ligt ten noordoosten van het plangebied een B-watergang waarvoor een beschermingszone geldt van 1 meter. Binnen de beschermingszones van de betreffende watergangen vinden geen werkzaamheden plaats, waardoor het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk is.

7.1.2 Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20170103-9-14338). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.



Afbeelding 11: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en - compensatie

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW010. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,07 meter NAP en een winterpeil van -2,17 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.

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

In het onderhavige plan is middels de sloop van de appelschuur, ter grootte van 60 m², en de inkorting van de loods, ter grootte van 120 m² (10 meter ingekort), aan de overzijde van de watering, sprake van een afname aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk.

Riolering

Conform de Leidraad Riolering en het wetenschapsbeleid 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:

- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;

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 Rivierenland 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.

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

Regionale of primaire waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

7.1.3 Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

7.2 Geluid

7.2.1 Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten 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. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende wegen gelegen:

- De Brandwijkседijk (60 km/h);
- De Damseweg (60 km/h).

7.2.2 Onderzoek

In het onderhavige plan wordt de woonboerderij juridisch planologisch gesplitst in twee wooneenheden. Hiermee is per saldo sprake van toevoeging van één geluidsgevoelig object. Op basis hiervan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Brandwijkседijk ten hoogste 49 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Damseweg ten hoogste 42 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 49 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard.

Geluidwering van de gevel

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.'

7.2.3 Conclusie

Voor het onderhavige plan dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld. Een verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard. Het onderhavige plan ondervindt wat betreft geluidshinder (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. 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 ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 1: Grenswaarden			
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
Fijnstof (PM ^{2,5})	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

7.3.2 Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 16 – 18 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 20 – 22 µg pm¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 13 – 14 µg pm^{2,5}/m³;

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

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO² en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

7.3.3 Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.4 Bedrijven en milieuhinder

7.4.1 Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

7.4.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een Rijksmonumentale boerderij. Hiermee is sprake van toevoeging van één hindergevoelige functie. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de wederzijdse beïnvloeding van de extra woning en de omliggende bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging (afwisselend burgerwoningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven). Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen hierdoor één afstandstrap worden verlaagd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen welke in het kader van bedrijf- en milieuhinder relevant zijn.

Tabel 2: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven				
Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Gecorrigeerde richtafstand	Werkelijke afstand
Damseweg 2	Transportbedrijf	50 meter	30 meter	58 meter
Brandwijkседijk 49	Agrarisch bedrijf	100 meter	50 meter	60 meter
Brandwijkседijk 45	Agrarisch bedrijf	100 meter	50 meter	85 meter

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde gecorrigeerde richtafstanden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

In het kader van de zorgboerderij worden er op het perceel Brandwijkседijk 47/48 enkele koeien, pony's, kippen, konijnen en schapen gehouden. De schapen vormen het grootste aandeel van de veestapel (12 stuks). In het voorjaar breidt de schapenpopulatie uit met circa 24 lammetjes die tot in de herfst op de zorgboerderij verblijven. Op basis hiervan is sprake van een kleinschalige hobbymatige agrarische activiteit (geen volwaardige veestapel of agrarisch bedrijf) en vormt de zorgboerderij geen milieubelastende activiteit. Een toetsing aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is daarmee niet aan de orde.

7.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

7.5 Externe veiligheid

7.5.1 Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichting gebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

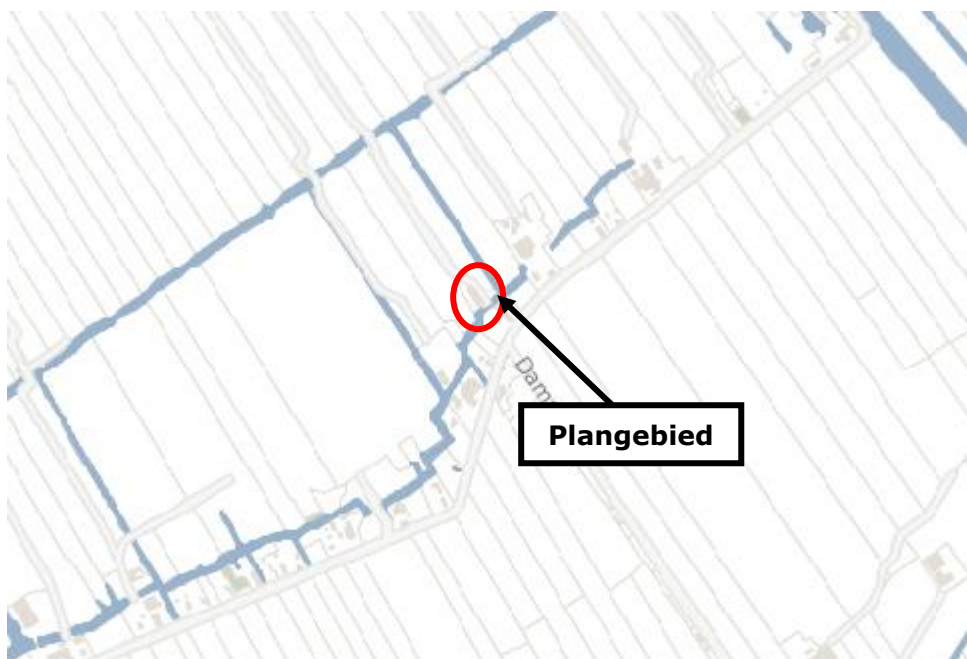
7.5.2 Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het Pr geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten bevinden kan een bestemmingsplan worden vastgesteld, mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dat er wel een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risico-aspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 12: Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

7.5.3 Conclusie

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

7.6 Kabels en leidingen

7.6.1 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.

7.6.2 Onderzoek

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

7.6.3 Conclusie

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

7.7 Ecologie

7.7.1 Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

7.7.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Bij fysieke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige flora en fauna. In het onderhavige plan is sprake van inkorting van een loods met twee spantvakken en de sloop van een appelschuur aan de overzijde van de wetering. In het kader van de flora en faunawet is hiermee sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna. Om de invloed van de geplande werkzaamheden op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Vleermuizen maken mogelijk incidenteel gebruik van de locatie tijdens het foerageren. De locatie maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van algemene amfibieën en zoogdieren. Deze soorten zijn opgenomen in het vrijstellingsbesluit van de provincie Zuid- Holland. De schuren, bomen en struiken op en aangrenzend aan de planlocatie zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Aanbevelingen

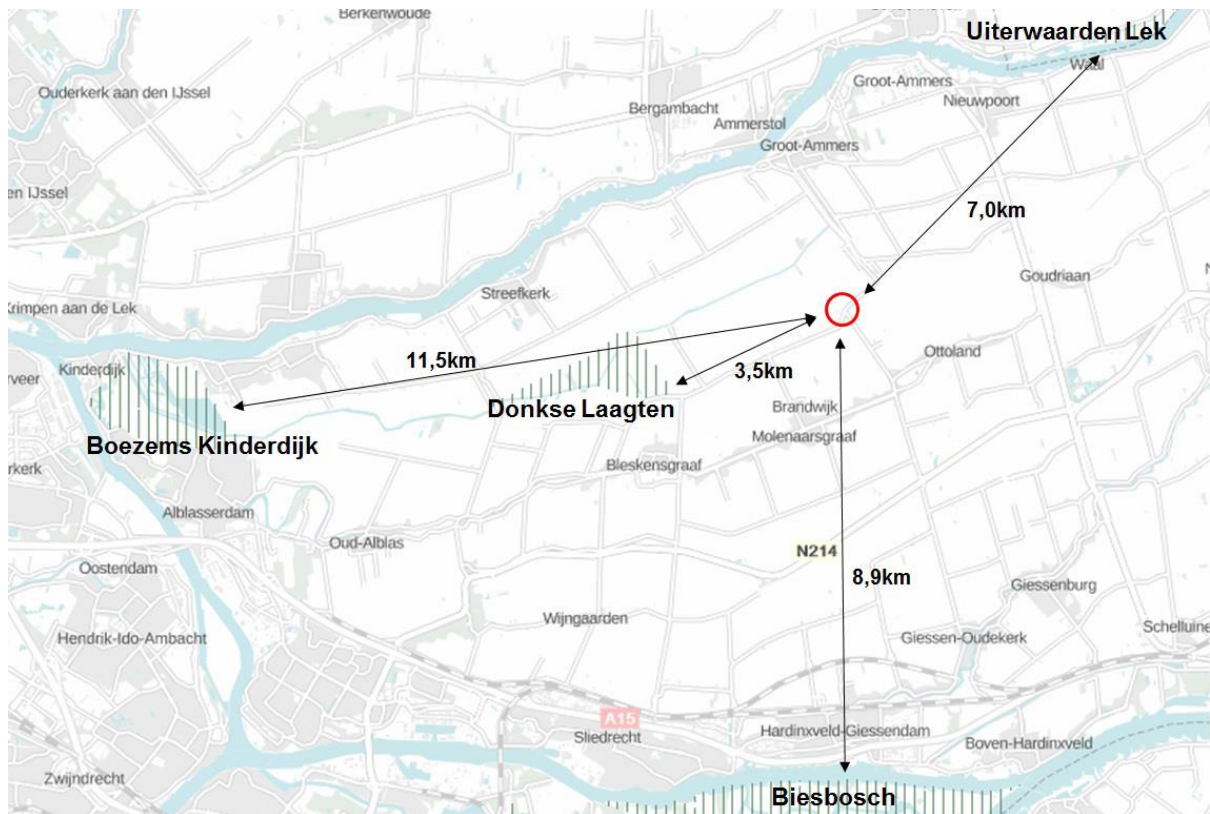
- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *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 minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren(buiten schemerperiodes).*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.'*

Gebiedsbescherming

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland ondermeer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet Natuurbescherming vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kadert hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet Natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

Het plangebied maakt, behoudens het Nationaal Landschap 'Groene Hart', geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 3,5km en meer zijn Natura2000-gebieden gelegen. De planlocatie ligt op een afstand van 800m en meer tot het Natuurnetwerk Nederland. De ontwikkeling heeft geen verkeerstrekkende werking. Tevens wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De sloop van de schuren leidt tot een tijdelijke zeer kleine toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 13: Ligging plangebied in relatie tot EHS en/of andere beschermde natuurgebieden

7.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect Flora en Fauna de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.8 Bodem

7.8.1 Beleidskader

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

7.8.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de functiewijziging en splitsing van een boerderijgebouw in twee wooneenheden. Om dit juridisch planologisch mogelijk te maken wordt ter plaatse van de boerderij de huidige agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming 'wonen'. Om aan te tonen of de bodem geschikt is voor de nieuwe functie 'wonen' is door Bakker Milieuadvies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit bodemonderzoek luiden:

- *'De sterk kleiig venige bovengrond op het westelijke terreindeel is geroerd en bevat algemeen lichte bijmengingen van puin- en kooldeeltjes. Deze bovengrond is licht verontreinigd met diverse zware metalen en met PAK. Deze verhogingen komen overeen met de verwachting vooraf daar dergelijke percelen nagenoeg standaard licht verontreinigd zijn met metalen en PAK. De verhogingen zijn deels toe te schrijven aan de aangetroffen bijmengingen van puin- en kooldeeltjes;*
- *De bovengrond ten oosten van de boerderij bleek in een mengmonster matig verontreinigd met lood en licht met diverse andere metalen en PAK. Uitsplitsing van dit mengmonster heeft opgeleverd dat alleen monster 9 sterk verontreinigd is met lood;*
- *In het grondwater is het gehalte aan barium boven de tussenwaarde aangetroffen. Voor barium komt een streefwaarde-overschrijding bijna standaard voor en soms, zoals nu in dit geval wordt ook de tussenwaarde overschreden zonder aanwijsbare oorzaak. Uit eigen onderzoeksgegevens blijkt dat herbemonsteringen zonder uitzondering altijd lagere bariumgehalten opleveren, waaruit geconcludeerd kan worden dat het bereiken van het verdelingsevenwicht tussen grond en grondwater voor barium mogelijk soms wat langer duurt. Een herbemonstering wordt niet zinvol geacht.*

Aanbevelingen

Voor wat betreft de enkele interventie-overschrijding voor lood ter plaatse van boring 9 dient strikt genomen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de omvang van deze loodspot beperkt zal zijn (gebaseerd op de loodgehalten in nabijgelegen boringen). De loodverontreiniging vertegenwoordigt een relatief beperkte minderwaarde op het onroerend goed.

NB: recent heeft IL en T (Inspectiedienst Leefomgeving en Transport) gesteld dat ook licht puinhoudende grond als verdacht voor asbest dient te worden aangemerkt, tenzij dit weerlegd kan worden met een goede onderbouwing. Voor onderhavige boerderij van 400 jaar oud kan ten aanzien hiervan gesteld worden dat er gezien de ouderdom weinig of geen asbest in het pand verwerkt kan zijn. De uitvoerende van onderhavig onderzoek (in bezit van certificaat asbestherkenning) heeft tevens geen asbestverdacht materiaal waargenomen op het maaiveld noch aan de uitkomende grond. De kans op een noemenswaardig verhoogd asbestgehalte wordt dan ook gering geacht.'

7.8.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

7.9 Archeologie

7.9.1 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

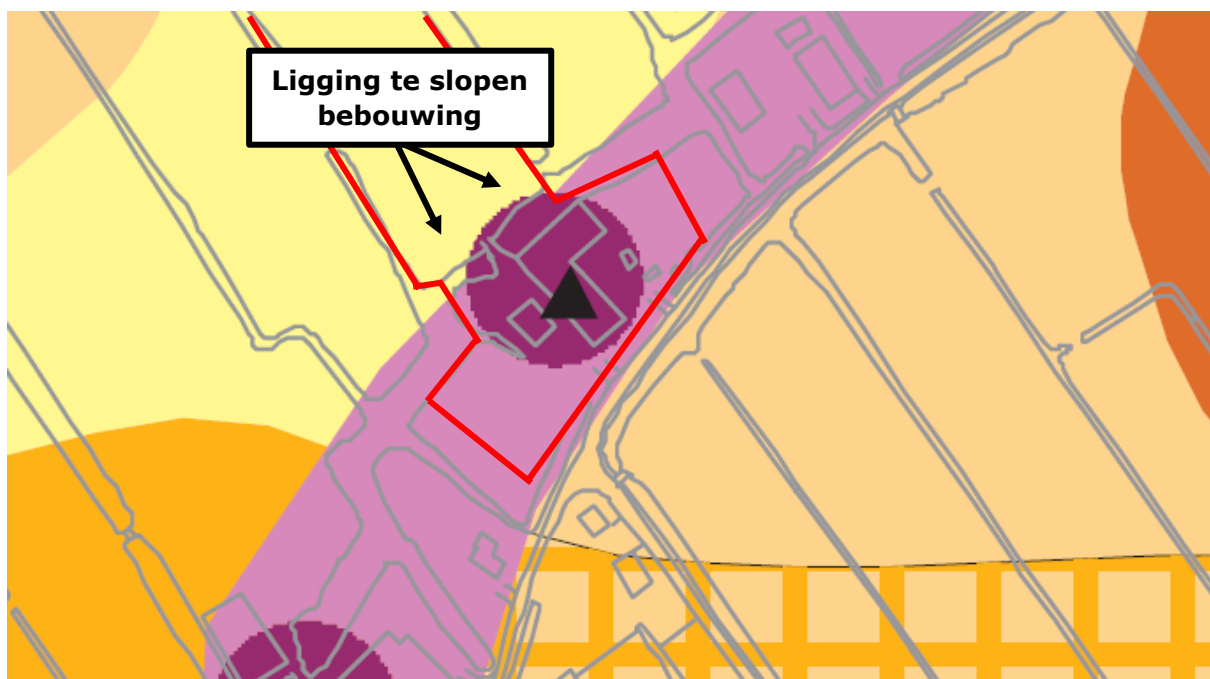
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Molenwaard hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld 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 er op 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, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat:

- Het plangebied heeft een zeer hoge verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Paars);
- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Roze);
- Het plangebied heeft een lage verwachting. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Het gebouw is bestempeld als historisch element.



Afbeelding 14: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

7.9.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de functiewijziging en splitsing van een boerderijgebouw twee wooneenheden en de inkorting van een loods en sloop van een appelschuur aan de overzijde van de weterring. De functiewijziging en splitsing van het boerderijgebouw betreft hoofdzakelijk een juridische splitsing van het pand (bestaat thans al uit twee wooneenheden). De inkorting van de loods en sloop van de appelschuur hebben een gezamenlijke oppervlakte van 180 m². Beide bijgebouwen zijn gelegen op gronden met een lage verwachting. De vrijstelling van 10.000 m² wordt niet overschreden, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

7.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Archeologie 1, 2 & 8' overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.