

Toelichting

Bestemmingsplan 'Brandwijk, Kerkweg 5'



Gemeente Molenwaard

Toelichting

Bestemmingsplan 'Brandwijk, Kerkweg 5'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.BPkerkweg5BWK-VG01

Projectnummer:
291101

Projectleider:
Robbert Kip

Planstatus

Datum:
16-05-2017

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	10
1.6	Communicatie	10
1.7	Realisatie	10
1.8	Leeswijzer	10
2	Planbeschrijving	11
2.1	Bestaande situatie	11
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	11
2.1.2	Huidige status / gebruik	12
2.2	Nieuwe situatie	13
2.2.1	Plan	13
2.2.2	Ontsluiting en parkeren	16
2.2.3	Landschappelijke inpassing	18
2.2.4	Motivering medewerking	19
3	Beleidskader	20
3.1	Rijksbeleid	20
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.5	Conclusie	22
4	Sectorale aspecten	23
4.1	Watertoets	23
4.2	Geluid	24
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	25
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Kabels en leidingen	26
4.7	Ecologie	26
4.8	Bodem	27
4.9	Archeologie	27
	Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	28

5.1 Inleiding	28
5.2 Systematiek van de regels	28
5.3 Bestemmingen	28
5.4 Aanduidingen	28
6 Verantwoording beleidskader.....	29
6.1 Rijksbeleid	29
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	29
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	29
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	30
6.2 Provinciaal beleid.....	32
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	32
6.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	34
6.3 Regionaal beleid	36
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	36
6.3.2 Regionale Woonvisie	36
6.4 Gemeentelijk beleid	38
6.4.1 Structuurvisie Graafstroom	38
6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard.....	38
6.4.3 MeerjarenPerspectief Wonen Molenwaard (MPW)	38
6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'	39
6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 1 ^{ste} herziening'	40
6.4.6 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3 ^{de} herziening'	40
6.5 Conclusie	41
7 Verantwoording sectorale aspecten	42
7.1 Watertoets	42
7.1.1 Beleidskader	42
7.1.2 Onderzoek	45
7.1.3 Conclusie.....	49
7.2 Geluid	50
7.2.1 Beleidskader	50
7.2.2 Onderzoek	50
7.2.3 Conclusie.....	50
7.3 Luchtkwaliteit	51
7.3.1 Beleidskader	51
7.3.2 Onderzoek	51
7.3.3 Conclusie.....	51
7.4 Bedrijven en milieuhinder	52
7.4.1 Beleidskader	52
7.4.2 Onderzoek	52

7.4.3 Conclusie	55
7.5 Externe veiligheid	56
7.5.1 Beleidskader	56
7.5.2 Onderzoek	56
7.5.3 Conclusie	57
7.6 Kabels en leidingen	58
7.6.1 Beleidskader	58
7.6.2 Onderzoek	58
7.6.3 Conclusie	58
7.7 Ecologie	59
7.7.1 Beleidskader	59
7.7.2 Onderzoek	59
7.7.3 Conclusie	61
7.8 Bodem	62
7.8.1 Beleidskader	62
7.8.2 Onderzoek	62
7.8.3 Conclusie	62
7.9 Archeologie	63
7.9.1 Beleidskader	63
7.9.2 Onderzoek	64
7.9.3 Conclusie	64

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschapsplan	Lagendijk landschaps-architecten	Landschappelijke en stedenbouwkundig inpassingsplan	22-06-2016
2	Situatietekeningen	Brand BBA Architecten	14055 S-01	23-06-2016
3	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20160620-9-13202	20-06-2016
4	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadvies B.V.	BM/22111-2016	Juli 2016
5	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs B.V.	R-JVO/1064	11-07-2016
6	Akoestisch onderzoek industrielawaai	Voortman Ingenieurs B.V.	15.763 - 952	07-09-2015
7	Ecologische Quickscan	Bureau Waardenburg B.V.	16-455 /16.04627/ DavVo	13-07-2016
8	Terreinsituatie (Parkeren) Mediationplan	Bouwkundig teken- en adviesburo Korevaar & den Breejen	1721	14-11-2011
9	Oppervlakteanalyse	Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.	15010	04-01-2017
10	Overlegreactie Waterschap Rivierenland	Waterschap Rivierenland	201618297/410207	19-12-2016
11	Overlegreactie Provincie Zuid-Holland	Provincie Zuid-Holland	PZH-2016-574815240	16-12-2016
12	Positieve reactie bestemmingsplan Waterschap Rivierenland	Waterschap Rivierenland	201701170/2017009221	09-03-2017

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Sinds 1985 is het familiebedrijf Bevazet. gevestigd op de locatie Kerkweg 5 te Brandwijk. Het is destijds begonnen als detailhandelwinkel, maar is inmiddels uitgegroeid tot een landelijk leverancier van bedrijfskleding in de bouw- en tuinsector, offshore-markt en zakelijke dienstverlening. Door de groei van het bedrijf heeft het bedrijf in de afgelopen jaren elders in de omgeving verschillende opslaglocaties gekregen. Omdat de verspreide locaties door het gebied geen wenselijke bedrijfssituatie betreft en tot ongewenste verkeersbewegingen leiden is het bedrijf al gedurende jaren met de gemeente in overleg over een betere oplossing voor het bedrijf en de omwonenden. In de zoektocht naar een oplossing voor het bedrijf is gekeken naar bedrijfsverplaatsing, wat zowel planologisch als financieel economisch niet haalbaar bleek. Uiteindelijk is gekozen voor een efficiëncyslag middels uitbreiding van het bedrijfsgebouw op de huidige locatie.

Deze keuze houdt het volgende in:

1. Het amoveren van de woning aan de Kerkweg 5, zodat hier een nieuwe toegang tot het bedrijf kan worden gerealiseerd;
2. Het amoveren van de kantoorcontainers c.a. achter deze woning;
3. Het uitbreiden van het bestaande bedrijfsgebouw voor opslag, kantoor, kantine, showroom, spreekkamer en toiletten.

De planologische wijzigingen om de uitbreiding van het bedrijfsgebouw mogelijk te maken zijn reeds opgenomen in o.a. het bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening. Het verplaatsen van de bedrijfsinrit van de Brandwijksedijk naar de Kerkweg na de sloop van Kerkweg 5 is echter nog niet planologisch mogelijk gemaakt, waardoor het bedrijf is meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Het gebied achter de woningen Kerkweg 4-6 is eveneens in eigendom van de heer B. van Zessen. De heer B. van Zessen is voornemens gelijktijdig met de uitbreiding van het bedrijf het gebied opnieuw in te richten en aan de Brandwijksedijk een viertal woningen te realiseren. De beoogde planontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', waarbinnen het betreffende gebied valt. Slechts een klein deel van het gebied heeft de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak (geschikt voor de realisatie van twee burgerwoningen). Een groot deel van het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' zonder een bouwvlak. Binnen de bestemming 'Agrarisch' en buiten het bouwvlak is het realiseren van een burgerwoning niet toegestaan. Daarnaast valt door de bedrijfsuitbreiding de nieuw aan te leggen parkeervoorziening voor het bedrijf buiten de bedrijfsbestemming.

Zoals aangegeven is de initiatiefnemer, samen met de gemeente Molenwaard al jaren bezig met de herontwikkeling van het gebied. De afgelopen jaren zijn er meerdere plannen ingediend bij de gemeente Molenwaard en de voormalige gemeente Graafstroom. De gemeente heeft schriftelijk toegezegd op deze locatie langs de Brandwijksedijk vier nieuwe woningen toe te staan. Uit een marktconsultatie is naar voren gekomen dat er behoefte is aan woningen in het buurtschap. Voor drie van de vier woningen is reeds een koper/ gegadigde gevonden.

Om het voorgenomen plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is benaderd het bestemmingsplan op te stellen.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.1.2 Plangebied

Het plangebied vormt de overgang tussen het aangrenzende open slagenlandschap en het buurtschap Brandwijk. Het oude buurtschap Brandwijk bestaat uit de geclusterde bebouwing rondom de T-splitsing van de Brandwijksedijk met de Kerkweg. Het plangebied grenst aan de noordzijde met de openbare weg aan de Brandwijksedijk. Aan de oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan agrarisch weiland / het karakteristieke slagenlandschap. Tenslotte wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door de Kerkweg.

1.1.3 Belang

De voormalige gemeente Graafstroom en de (sinds 1 januari 2013) huidige gemeente Molenwaard zijn al jaren bezig met de herinrichting van het gebied. Om te komen tot een passende ideale invulling is de gemeente een mediationtraject opgestart met omwonenden en betrokken partijen. Hieruit zijn een aantal punten naar voren gekomen, waaronder de woningbehoefte in het buurtschap Brandwijk (al jaren niets meer gebouwd) en de verkeershinder ter plaatse van de Brandwijksedijk (bestaande inrit bedrijf). Het beoogde plan sluit aan bij de punten uit het mediationplan en is daarmee maatschappelijk breed gedragen.

Als gevolg van de doorgemaakte groei en de noodzakelijke efficiëncyslag van het familiebedrijf Bevazet, is een uitbreiding van het bedrijf aan de Kerkweg 5 noodzakelijk. De bestaande inrit aan de Brandwijksedijk wordt verplaatst naar de Kerkweg, zodat de routing wordt gewijzigd en de verkeersoverlast voor de bewoners in het buurtschap zal afnemen. Hierdoor is sprake van een verbetering van de verkeerstechnische situatie.

Tenslotte zorgt het onderhavige plan voor de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het gebied achter perceel Kerkweg 5 wordt thans gebruikt als parkeer-voorziening, inrit (betonplaten) en grasland voor het uitstallen van outdoor-artikelen. Het gebied heeft momenteel een rommelige uitstraling. Door het gehele gebied opnieuw in te richten, de woningen en de uitbreiding van het bedrijf landschappelijk in te passen (o.a. streekeigen beplanting), zal de uitstraling van het gebied aanzienlijk verbeteren.

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;
- Wonen;
- Bedrijf.

Met de functie- en gebiedsaanduidingen:

- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - weidevogelgebied;
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – verkoop kleding en tenten;
- Gebiedsaanduiding milieuzone - stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem.

En de maatvoeringsaanduidingen:

- Maximaal aantal wooneenheden: 2;
- Bouwvlak

Eerste herziening 'Buitengebied Graafstroom'

Op 25 juni 2012 is de 1^{ste} herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. Dit bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke reparatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Voor het plangebied betekent het dat:

- De in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' opgenomen omschrijving van de toegestane bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verkoop kleding en tenten' is gewijzigd;
- De in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' opgenomen regel m.b.t. het maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing is gewijzigd en aangevuld met een verdeling van de functies.

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 8' wordt toegevoegd aan het plangebied;
- De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Door medewerking te verlenen aan het beoogde plan worden oude gebouwen c.a. gesloopt en de bedrijfsactiviteiten ter plaatse geclusterd op het perceel Kerkweg 5 in één nieuwe ruimte (de uitbreiding is reeds juridisch-planologisch mogelijk). Door het verplaatsen van de inrit aan de Brandwijkседijk naar de Kerkweg is sprake van een verkeerstechnische verbetering (gewijzigde routing) en vermindering verkeersoverlast ten opzichte van de woningen

aan de Brandwixsedijk. Met het beoogde woningbouwprogramma wordt ingespeeld op de lokale behoefte naar woningen in het buurtschap Brandwijk. De woningen en de uitbreiding van het bedrijf worden op een passende wijze in het landschap ingepast, waardoor sprake is van een verbetering van de ruimtelijke uitstraling en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het perceel. Tenslotte wordt het volledige perceel aangepakt en op een landschappelijk passende wijze ingericht (o.a. parkeerterrein van half verharding).

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Tijdens de planontwikkeling is een participatietraject opgestart met omwonenden en betrokken partijen om te komen tot een meest ideale en passende invulling van het gebied. De uitkomsten van het participatietraject zijn meegenomen in het onderhavige plan (woningbouwprogramma, verbetering verkeerssituatie en inrichting van het perceel, parkeren, groen, etc.).

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Molenwaard bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

Het waterschap Rivierenland heeft in een schriftelijke reactie (kenmerk 201618297/410207) aangegeven positief te zijn over het plan. Wel heeft het waterschap enkele opmerkingen en aandachtspunten gegeven die betrekking hebben op de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan:

- a. De dammen naar de nieuwe woningen dienen onderduikerd te worden (diameter duikers aangeven);
- b. Het onderhoud van de B en B-min watergangen dienen de eigenaren te regelen;
- c. De benodigde watercompensatie/berging dient opnieuw berekend te worden en de oppervlakteanalyse dient nader onderbouwd te worden.
- d. De nieuwe watergangen krijgen minimaal een B-status met een beschermingszone van 1 meter die ten behoeve van het onderhoud obstakelvrij gehouden dient te blijven;
- e. Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning vereist.

De bovenstaande opmerkingen en aandachtspunten zijn verwerkt in paragraaf 7.1 Watertoets en de oppervlakteanalyse in de bijlage van de toelichting.

De provincie Zuid-Holland heeft in een schriftelijke reactie (kenmerk PZH-2016-574815240) aangegeven positief te zijn over het plan. Wel heeft de provincie enkele opmerkingen/aanbevelingen op het plan:

- a. Ten aanzien van de definitie 'stedelijke ontwikkeling' en het 'Bestaand stads- en dorpsgebied' dient te worden uitgegaan van andere artikelnummers. De tekst van de hoofdstukken 3.2 en 6.2.2 dient hierop gewijzigd te worden;
- b. Men adviseert om meer in te gaan op welke wijze aan de richtpunten van de kwaliteitskaart wordt voldaan en hoe de afwegingen tot bepaalde keuzen leiden.
- c. Bij de planuitwerking blijven aandacht besteden aan een goede landschappelijke inpassing.

De bovenstaande opmerkingen en aandachtspunten zijn verwerkt in de paragrafen 3.2 Provinciaal beleid en 6.2.2 Provinciale Verordening.

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 opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarbij heeft de initiatiefnemer aangetoond dat voor drie van de vier woningen reeds een koper / gegadigde is gevonden. 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 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 grenst aan het oorspronkelijke buurtschap Brandwijk. Het buurtschap Brandwijk bestaat uit de geclusterde bebouwing rondom de T-splitsing van de Brandwijksedijk met de Kerkweg. In het bebouwingscluster van Brandwijk vormt de kerk het oriëntatiepunt voor de omgeving. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Brandwijksedijk met aan de overzijde het noordelijke bebouwinglint. Het noordelijke bebouwinglint, het bebouwingsbeeld langs de Brandwijksedijk, wordt gekenmerkt door klassieke (grotere) boerderijen en modernere vrijstaande woningen. De woningen en de boerderijen zijn op de kop van het 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 tussenruimtes welke fungeren als doorzichten naar het karakteristieke slagenlandschap. Deze afwisseling van bebouwing en openheid is kenmerkend voor het bebouwinglint. Ter plaatse van het buurtschap is de bebouwing dichter op elkaar gerealiseerd en ontbreekt het aan doorzichten. Kenmerkend voor de lintbebouwing langs de Brandwijksedijk is de hoofdzakelijk eenzijdige bebouwing langs het lint. Uitsluitend ten noorden van de Brandwijksedijk bevindt zich woonbebouwing in het lint. Uitzondering hierop is het buurtschap Brandwijk, waarbinnen het plangebied is gelegen. Daarmee is het buurtschap duidelijk zichtbaar in het lint. Het buurtschap wordt vanuit het landschap begrensd door de afsnijding van de slagenverkaveling.



Afbeelding 2: Luchtfoto buurtschap Brandwijk

De Westzijde van het buurtschap kent een heldere overgang van de bebouwing naar het weidegebied door een lint van woningen langs de zuidzijde van de Brandwijkse dijk. De oostzijde van het buurtschap kent deze heldere overgang niet, omdat de overgang hier wordt vormgegeven door bedrijfsterrein, parkeervoorziening en speelweides.

2.1.2 Huidige status / gebruik

Het plangebied is thans in gebruik door het bedrijf Bevazet als parkeerterrein en het stuk grasland wordt door het bedrijf gebruikt om outdoor-artikelen uit te stallen. Het plangebied heeft een rommelige en erg bedrijfsmatige uitstraling. De bestaande inrit (betonplaten) en diverse verspreid staande containers kenmerken het huidige (versteende) beeld van het plangebied.



Afbeelding 3: Bestaande inrit bedrijf + parkeerplaats kerk

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het bedrijf Bevazet heeft de afgelopen decennia een grote groei door gemaakt. Het bedrijf heeft in verband met een uitbreidingsbehoefte opslag op andere locaties geregeld. Voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering is een efficiëncyslag middels een uitbreiding van het bedrijf op de locatie Kerkweg 5 noodzakelijk.

Algehele bedrijfsverplaatsing is in het verleden onderzocht, doch is na vele inspanningen echter niet haalbaar gebleken en daarnaast zijn binnen de gemeente Molenwaard geen locaties beschikbaar waar een dergelijke (detail)handelsbedrijf kan worden gevestigd. Handhaving van de huidige detailhandelslocatie is daarom het meest opportuun. Daarnaast ligt het bedrijf centraal voor een groot deel van het klantenbestand en is verplaatsing naar een locatie buiten de gemeente Molenwaard en/of een regionaal bedrijventerrein niet wenselijk. Bovendien is algehele bedrijfsverplaatsing bedrijfseconomisch niet realiseerbaar gebleken.

Door middel van deze uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie kunnen de goederen bij de winkel worden opgeslagen. Voor de uitbreiding van het bedrijf is reeds in het verleden door de gemeente toestemming verleend en de benodigde juridisch planologische procedure doorlopen. Zo is onder andere in het meest recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom 3^{de} Herziening de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen opgenomen in het toegekende bouwvlak.

De grond achter de woningen Kerkweg 4-6 behoort tot het bedrijf Bevazet. De initiatiefnemer is voornemens gelijktijdig met de uitbreiding van het bedrijf het gehele gebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw om de lintbebouwing langs de Brandwijkstraat te versterken.



Afbeelding 4: Schetsplan nieuwe situatie

Bedrijfsuitbreiding

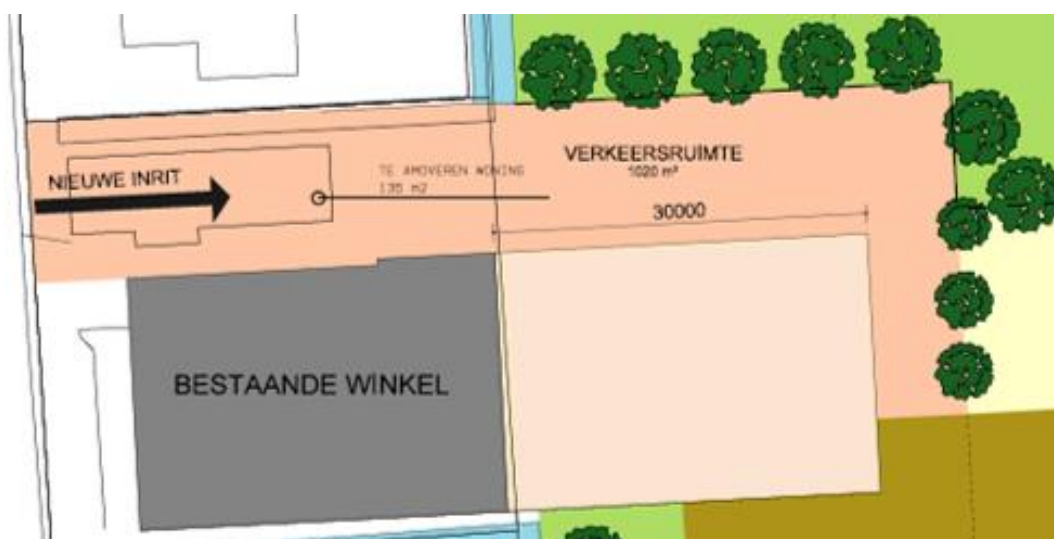
Voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering wordt het bedrijf op de locatie Kerkweg 5 middels een efficiëncyslag gehuisvest in één ruimte. Hiertoe worden oude losse schuurtjes en de bedrijfscontainers (ca. 120 m²) geamoveerd en de bestaande winkel (600 m²) uitgebreid met 600 m² voor opslag, kantoor, kantine, showroom, spreekkamer en toiletten. Het nieuwe bedrijfsgebouw biedt ruimte om de goederen beter nabij de winkel op te slaan en anderzijds betere ruimten voor kantoor, kantine showroom, spreekkamer en toiletten.

Voor de uitbreiding van het bedrijf is reeds in het verleden door de gemeente toestemming verleend en de benodigde juridisch planologische procedure doorlopen. Zo is onder andere in het meest recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom 3^{de} Herziening de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen opgenomen in het toegekende bouwvlak.

Als gevolg van de uitbreiding van het bedrijf gaat er een deel van de bestaande parkeervoorziening verloren. Waarvoor een oplossing is gevonden om de parkeervoorziening naar het oosten toe uit te breiden. Deze uitbreiding is noodzakelijk om parkeerpieken tijdens drukke bezoektijden (bijv. koopavond en zaterdag) op te kunnen vangen. Met de gemeente Molenwaard en de Provincie Zuid-Holland is reeds overeengekomen deze uitbreiding van het parkeerterrein te realiseren in een groenblijvende verharding zoals grasbeton. Het geheel zal op een passende manier landschappelijk worden ingepast, om de auto's vanuit de polder zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Om de uitbreiding / verplaatsing van de parkeervoorziening juridisch planologisch mogelijk te maken is deze locatie in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. De locatie krijgt hierbij een bedrijfsbestemming, met een nadere functieaanduiding voor parkeren, zodat uitsluitend parkeren is toegestaan. Naast de parkeervoorziening zal in deze zone ook een speelvoorziening worden gerealiseerd (speeltuintje / skelterbaantje)

Tenslotte is er voor een verdere optimalisatie van het gebied is gekozen om de inrit naar het bedrijf te verplaatsen van de Brandwijkse dijk naar de Kerkweg. Hiervoor zullen de (bedrijfs)woning Kerkweg 5, de daarachter gelegen containers en de bergruimten elders op het terrein worden gesaneerd. Door het verplaatsen van de inrit wordt de verkeers-technische situatie in het buurtschap verbeterd, wordt het aantal verkeersbewegingen in het buurtschap verminderd en ontstaat meer privacy voor omliggende woningen.

Deze plannen voor uitbreiding en herinrichting van het achtergebied zijn in een participatie / mediationtraject met de omwonenden tot stand gekomen.



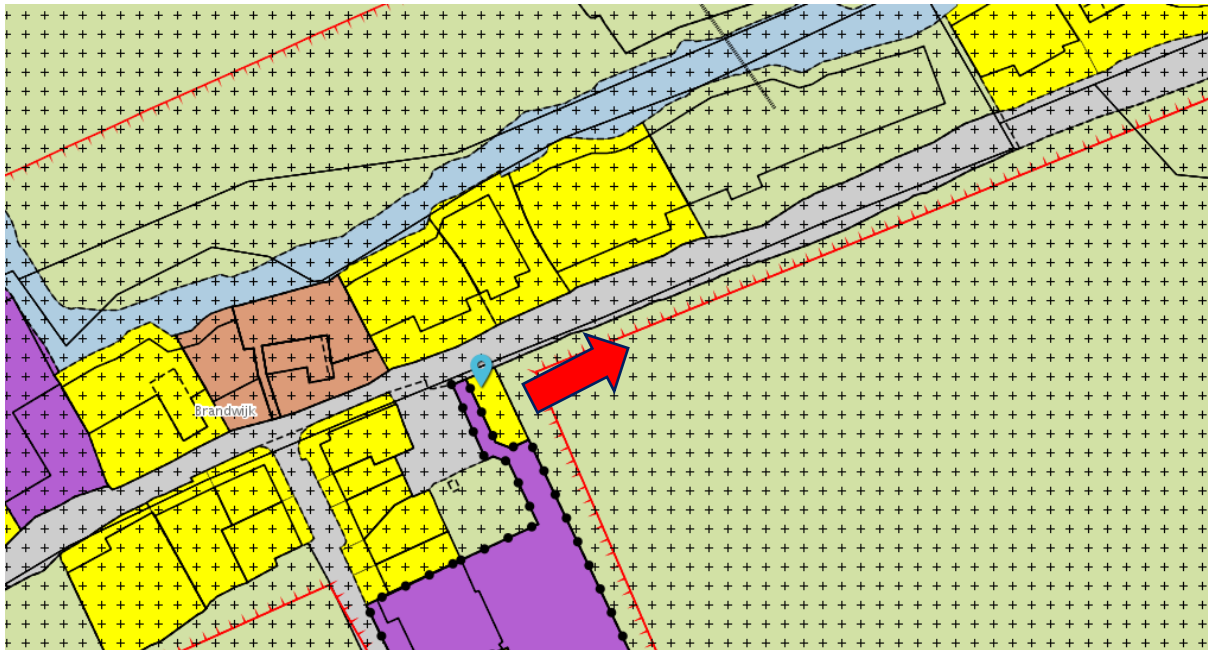
Afbeelding 5: Schetsplan nieuwe inrit en parkeerterrein

Woningbouwprogramma

Naast de bedrijfsuitbreiding en optimalisatie van de terreininrichting betreft de ontwikkeling de realisatie van een aantal van 4 woningen, twee vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen langs de Brandwixsedijk. Deze woningen zijn onderdeel van de planvorming.

- Het plan betreft de gehele herinrichting van het gebied en om te komen tot een meer heldere overgang van het buurtschap naar het landelijk gebied is gekozen de lintbebouwing langs de Brandwixsedijk door te zetten middels woningbouw.
- De geplande woningbouw sluit aan bij de marktvraag naar woningen binnen het buurtschap Brandwijk.
- De woningen dragen bij aan het economisch haalbaar maken van de planontwikkeling.

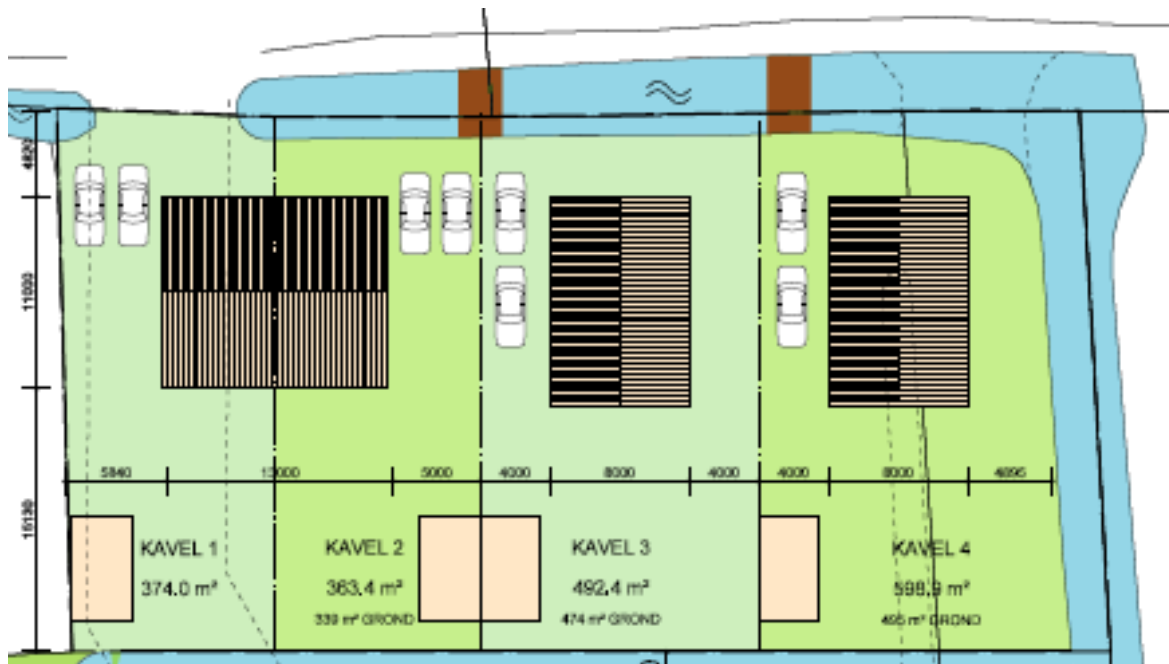
Van deze woningen zijn reeds 2 woningen op basis van eerdere verleende vergunningen mogelijk, echter is het vigerende bestemmingsplan dusdanig vorm gegeven dat deze binnen de huidige voorschriften niet stedenbouwkundig verantwoord kunnen worden gerealiseerd. Het bouwvlak ligt namelijk parallel aan de huidige perceelontsluiting van het bedrijf. Door het verplaatsen van de inrit (zie bedrijfsuitbreiding) is een oriëntatie op deze ontsluiting niet meer mogelijk. Daarnaast zorgt de oriëntatie voor een stedenbouwkundig onwenselijk beeld, waarbij de woningen met hun achterzijde richting het weidegebied en daarmee toegang tot het buurtschap komen te liggen. Hierdoor ontstaat de situatie dat wanneer men het buurtschap vanuit het oosten benaderd, men tegen achterzijde van deze woningen 'aanrijdt'. Dit is oneigenlijk met de oriëntatie van de bestaande lintbebouwing.



Afbeelding 6: Oriëntatie twee woningen conform vigerend bestemmingsplan (achterzijde naar oosten)

Zoals in de beschrijving van de bestaande situatie is aangegeven kent het buurtschap Brandwijk aan de oostzijde geen heldere overgang naar het weidegebied. De onderhavige ontwikkeling maakt het door de realisatie van lintbebouwing langs de Brandwixsedijk mogelijk een meer heldere begrenzing te realiseren. Dit kan verder worden versterkt door de watergang ten oosten van het plangebied te verbreden, voorzien van knotwilgen en natuurvriendelijke oevers.

De derde woning betreft een compensatiewoning in relatie tot de te slopen woning Kerkweg 5 (als gevolg van de realisatie nieuwe inrit). Per saldo betreft de woningbouwontwikkeling langs de Brandwijkse dijk een planologische toevoeging van één woning.



Afbeelding 7: Schetsplan woningen langs de Brandwijkse dijk

Voor de maatvoering van de woningen wordt aangesloten bij de regelgeving in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening'. Voor het ontwerp van de nieuwbouwwoningen wordt aangesloten bij de architectuur van de bebouwing in het bebouwingslint langs de Brandwijkse dijk.

De hoofdvolumes langs de Brandwijkse dijk zijn voornamelijk opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het slagenlandschap. De ondergeschikte bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben overwegend een donkerdere kleur dan de hoofdvolumes.

De meeste gebouwen hebben een rechthoekige opbouw haaks op de Brandwijkse dijk en het verkavelingspatroon van het slagenlandschap. De bebouwing wordt overwegend gekenmerkt door een heldere of eenduidige kapvorm met een sterk hellend dakvlak. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijv. wolfseind.) Eventuele aanbouwen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdvolume. De concrete plannen hiertoe worden nader uitgewerkt.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

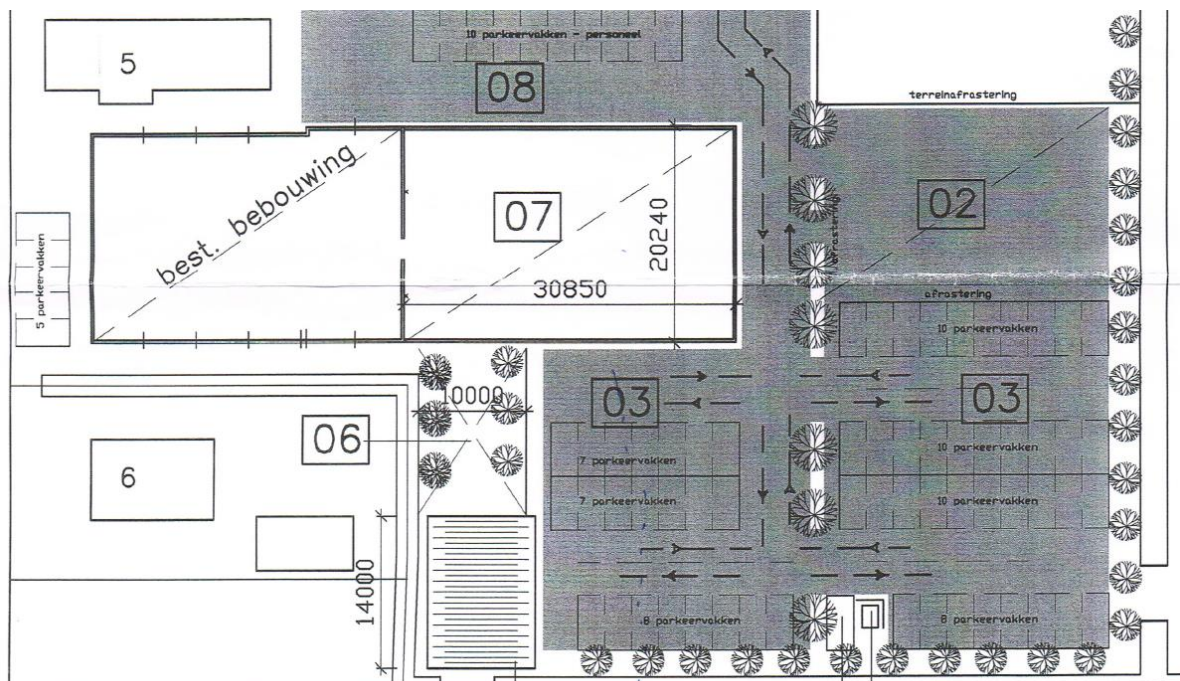
Het bedrijf Bevazet wordt ontsloten via een nieuwe inrit op de Kerkweg. De nieuwe woningen krijgen ieder een eigen inrit op de Brandwijkse dijk. Via de Brandwijkse dijk, de Kerkweg, de Graafdijs-West, de Hofwegen, de N482 en de N214 kan men de Rijksweg A15 bereiken.

Parkeren

Het woningbouwprogramma betreft de nieuwbouw van vier woningen. Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Conform de CROW-normen geldt voor een vrijstaande woning (koop), liggend in een 'weinig stedelijk gebied', een gemiddelde parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning (aandeel bezoekers: 0,3 parkeerplaatsen per woning).

De benodigde parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen wordt volledig op eigen kavel opgelost (zie afbeelding 7).

Voor detailhandel in bedrijfskleding (uitgaande van buurt- en dorpscentrum) in de schil van het centrum in een weinig stedelijk gebied geldt, volgens de CROW-publicatie 317, een maximale parkeernorm van 4,3 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Het BVO van de winkel bedraagt 600 m², waarmee de parkeernorm komt op 26 parkeerplaatsen. Door de uitbreiding van het bedrijf komt er circa 600m² aan opslagruimte, kantoor, kantine, etc. bij. Het nieuwe bedrijfsgebouw dient onder andere als opslagruimte en voor de te verplaatsen opslag, kantoorruimte, enz. in de oude te slopen bedrijfswoning Kerkweg 5 en de daarachter gelegen bedrijfscontainers. Daarom is de verwachting dat deze uitbreiding niet zal leiden tot een toename van de parkeerbehoefte en/of verkeersbewegingen. Op basis van de parkeernorm zal het aantal benodigde parkeerplaatsen toenemen met ca. 14 (4,3 parkeerplaatsen per 100 m² BVO), waarmee de totale behoefte neerkomt op ca. 40 parkeerplaatsen. Om parkeerproblemen op piekmomenten (koopavonden, uitverkoop en overige drukke dagen) te voorkomen bestaat het nieuw in te richten parkeerterrein uit 70 parkeerplaatsen (afbeelding 8). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.



Afbeelding 8: Overzicht parkeren bedrijf, 70 plaatsen

Middels het oplossen van de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt belemmering van de verkeersdoorstroming ter plaatse voorkomen. Het parkeerterrein wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.2.3). Voor het nieuwe parkeerterrein wordt grotendeels gebruik gemaakt van halfverharding. Gesteld kan worden dat middels deze parkeeroplossing sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is in het voorgenomen plan gekozen voor een passende streekeigen landschappelijke inpassing. Voor de landschappelijke inpassing vormen de bestaande karakteristieke landschappelijke elementen het uitgangspunt. Het plangebied is gelegen aan de rand van het veenweidegebied. Het veenweidegebied is verkaveld middels slagen en vormt onderdeel van het slagenlandschap. Haaks op de slagenverkaveling bevinden zich buurtwegen, waaronder de Brandwijkседijk. Het slagenlandschap kenmerkt zich door een karakteristiek (breed) slotenpatroon, bomenlanen, weiden, elzenhakhout akkers en (gerief)boselementen. Deze elementen kunnen de bouwstenen van het slagenlandschap worden genoemd. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een gaaf stuk slagenlandschap, waar zorgvuldig mee omgesprongen dient te worden. Het plangebied vormt de overgang van het bebouwingscluster, het buurtschap Brandwijk en het slagenlandschap.

Om het plan op een passende manier landschappelijk in te passen en het plangebied natuurlijk in te richten is er aan Lagendijk landschapsarchitecten gevraagd een landschapsplan op te stellen. Dit landschapsplan is als bijlage toegevoegd. De aanbevelingen in het landschapsplan zullen worden opgevolgd en toegepast. Het beoogde plan draagt bij aan de relatie met het gave stuk slagenlandschap door een heldere en natuurlijke overgang te creëren tussen de bebouwing in het buurtschap en het open weidegebied. Door de watergang ten oosten van het plangebied te voorzien van natuurvriendelijke oevers en een knotwilgenlaan ontstaat een duidelijke begrenzing en een groenfilter richting het landschap. Daarnaast wordt ook binnen het plangebied aandacht besteed aan groen en water. Rondom het parkeerterrein van het bedrijf en de kerk, de nieuwe inrit en aan weerszijden van de woningen worden in het kader van een goede landschappelijke inpassing bomenlanen gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een groenfilter welke het zicht op de bedrijfsgebouwen, woningen, auto's en de bedrijfsmatige activiteiten op het buitenterrein beperken. Op basis hiervan is sprake van een goede en verantwoorde landschappelijke inpassing van het plan.



Afbeelding 9: Landschappelijk inpassingsplan

2.2.4 Motivering medewerking

Ondanks dat het plan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan is er sprake van een passende ruimtelijke ontwikkeling.

1. Gehele bedrijfsverplaatsing is onderzocht en niet haalbaar bevonden.
 - a. Binnen de regio zijn geen bedrijfslocaties geschikt waar een dergelijk detailhandelsbedrijf gehuisvest kan worden;
 - b. Locatie van het bedrijf is centraal voor de klanten (agrariërs en lokale bedrijven), verplaatsing naar buiten de gemeente / regio is niet wenselijk vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering;
 - c. Verplaatsing is bedrijfseconomisch niet haalbaar.
2. De bedrijfsuitbreiding is reeds juridisch planologisch mogelijk, echter wenst de initiatiefnemer naast nieuwbouw te komen tot een algehele kwaliteitsverbetering van het bedrijfsterrein door:
 - a. Verplaatsen van de inrit naar het bedrijf;
 - b. Realiseren van voldoende parkeergelegenheid, als gevolg van parkeerplaatsen die voor de nieuwbouw verdwijnen. Parkeren wordt geheel groenblijvend uitgevoerd en dient voor het opvangen van de piekmomenten;
3. In het verleden heeft een mediationtraject plaats gevonden met de omwonenden. Hierin is ingestemd met de totale opschoning en herinrichting van het terrein, waarbij het gehele achterterrein wordt gesaneerd van losstaande containers c.a. en er op een geheel nieuwe parkeerplaats ordentelijk kan worden geparkeerd. Tevens worden de slechte en laaggelegen bedrijfswoning Kerkweg 5 en de achterliggende bedrijfscontainers geamoveerd. Het voorliggende plan sluit aan bij de afspraken uit het mediationtraject en zorgt voor een juridische verankering;
4. Verplaatsing van de toegang tot het bedrijf draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:
 - a. zorgt voor het compact maken van de bedrijfsbestemming;
 - b. draagt bij aan het herstel van de lintbebouwing langs de Brandwijkседijk;
 - c. zorgt voor een ontlasting (verkeer) van het buurtschap;
5. De geplande woningbouw draagt bij aan de versterking van de lintbebouwing langs de Brandwijkседijk;
6. De te realiseren woningen voorzien in een actuele lokale behoefte voor woningen in het woondorp Brandwijk. En dragen bij aan doorstroming in de woonkern;
7. Door de nieuwe verkaveling van de woningbouw langs de Brandwijkседijk ontstaat er een heldere opzet van lintbebouwing en worden achterkantsituaties naar de weg gericht tegen gegaan;
8. De planontwikkeling draagt bij aan een heldere stedenbouwkundige structuur en overgang tussen het buurtschap en het veenweidegebied;
9. Een passende landschappelijke inpassing draagt bij aan de versterking van de groen / blauwe dragers in het gebied;
10. Het plan draagt in zijn geheel bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

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. Het plan is dermate kleinschalig van aard en omvang dat er vanuit de uitzondering van kleinschaligheid kan worden geoordeeld dat er derhalve geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is voor de woningen een nadere beschouwing uitgevoerd in het kader van duurzame verstedelijking. De naoorlogse uitbreiding van Brandwijk in het zuidelijke bebouwingslint (Gijbelandsedijk) kent de meest recente uitbreiding van de dorpskern (2010). Echter is in het buurtschap Brandwijk (Brandwijksedijk) al lange tijd niet meer gebouwd. Conform de regionale woonvisie is er behoefte aan woningen voor starters en doorgroeiers om de leefbaarheid van de woondorpen (Brandwijk) te behouden. De locatie biedt met lintbebouwing langs de Brandwijksedijk geen goede stedenbouwkundige opzet voor starterswoningen. Doorgroeiers in vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen kunnen echter wel goed worden ingepast. Het voorgenomen plan speelt in op deze woningbehoefte. Omdat de planontwikkeling al geruime tijd in voorbereiding is, is er voor drie van de vier woningen reeds een koper / gegadigde bekend. De extra woningen passen binnen de gestelde contingentering en worden gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.2 Provinciaal beleid

Het onderhavige plan betreft een herinrichting van het bedrijfsperceel als gevolg van de uitbreiding van het bedrijf Bevazet (de uitbreiding is reeds juridisch planologisch mogelijk). Gelijktijdig met de bedrijfsuitbreiding en herinrichting worden langs de Brandwijksedijk vier woningen gerealiseerd en wordt de rest van het plangebied gesaneerd en opnieuw ingericht. Het plangebied, gelegen in het Buurtschap Brandwijk, heeft deels een versteende uitstraling (bestaande inrit en parkeervoorziening) en wordt daarnaast gebruikt als demonstratieveld voor outdoor-artikelen.

Het bedrijfsperceel en de vier woningen worden op een passende wijze in het landschap ingepast (extra water, weidegebied en streekeigen beplanting). De bestaande inrit aan de Brandwijksedijk wordt verplaatst naar de Kerkweg. Hiervoor zal de (bedrijfs)woning Kerkweg 5 worden gesaneerd. De huidige parkeerplaats bij het bedrijf wordt opnieuw ingericht en wordt uitgebreid met een parkeervoorziening voorzien van half verhard grasbeton om de parkeerdruk op piekmomenten te kunnen opvangen op eigen terrein. Het plangebied krijgt hierdoor een natuurlijke uitstraling en een geleidelijke overgang naar het veenweidegebied. Middels de passende landschappelijke inpassing (zie landschapsplan) is sprake van een verbetering van de ruimtelijke uitstraling van het perceel en daarmee een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Een belangrijk instrument voor de provincie Zuid-Holland voor de beoordeling van de wenselijkheid van een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft de provinciaal uitgewerkte Ladder voor duurzame verstedelijking. In artikel 1.1 sub II van de provinciale verordening is ten aanzien van een 'stedelijke ontwikkeling' de volgende definitie opgenomen: '*Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'. Gezien

de schaal en aard van het plan valt het onderhavige plan niet binnen deze definitie en derhalve is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dientengevolge is artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking van de provinciale verordening niet van toepassing.

In het onderhavige geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling in het buurtschap Brandwijk die bijdraagt aan een versterking van de stedenbouwkundige structuur van het buurtschap. Door het gebruik van het plangebied en de reeds vigerende bestemming (o.a. de nog te realiseren, maar reeds bestemde woning) behoort vanuit ruimtelijk oogpunt het plangebied bij het buurtschap Brandwijk. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). In artikel 2.1.1 lid 2 van de provinciale verordening is ten aanzien van het 'bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) de volgende definitie opgenomen: *'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'* Echter gezien in het onderhavige plan geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, is artikel 2.1.1 lid 2 van de provinciale verordening tevens niet van toepassing.

De ruimtelijke ontwikkelingen worden op een verantwoorde wijze in het landschap ingepast. Het plangebied wordt middels streekeigen beplanting (bomenlanen), realisatie van een watergang en het creëren van openheid (weidegebied) gewijzigd naar een passende open en natuurlijke overgangszone. Hierdoor is sprake van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de verdere planuitwerking zal aandacht blijven worden besteed aan de landschappelijke inpassing van de woningen in het lint, die aansluit bij de karakteristiek ter plekke. Voor de ontwikkeling kan worden aangenomen dat deze passend is bij de schaal en aard van het gebied.

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. Middels het onderhavige plan wordt het gehele plangebied opnieuw ingericht. Het bedrijfsperceel en de vier nieuwbouwwoningen worden op een verantwoorde wijze in het landschap ingepast (daarbij realisatie van een nieuwe watergang, steekeigen beplanting en de realisatie van weidegebied). Hierdoor ontstaat een open natuurlijke overgangszone tussen het buurtschap Brandwijk en het agrarische slagenlandschap. Daarnaast is het onderhavige plan passend binnen de regionale doelstelling om bedrijven welke gebonden zijn aan de regio de mogelijkheid te bieden zich toekomstbestendig te ontwikkelen. De woningen dragen bij aan het voorzien in woningbouw voor lokale behoefte en kunnen bijdragen aan de doorstroming binnen de bestaande woningen.

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een kleinschalig nieuwbouwplan (consumentgericht bouwen) van vier woningen. Consumentgericht bouwen wil zeggen dat er wordt ingespeeld op de wensen van de markt. De toekomstige bewoners hebben ruimere mogelijkheden om te bepalen hoe hun woning eruit komt te zien. Hierbij dient sprake te zijn van een goede balans tussen de keuzevrijheid van de consument en de uitvoerbaarheid voor de bouwer. Een van deze woningen betreft een compensatiewoning voor de sloop van de bestaande woning Kerkweg 5. Hierdoor is er sprake van een toevoeging van drie woningen aan het woningbouwprogramma. Daarbij dient opgemerkt te worden dat twee woningen reeds zijn bestemd, waardoor er planologisch per saldo sprake van de toevoeging van één woning. Het woningbouwplan blijft qua toevoeging van woningen onder de afstemmingsgrens van vijf woningen.

Brandwijk wordt door de gemeente / regio in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en woonvisie gezien als een kern. Binnen deze kern is volgens de planmonitor sprake van een plancapaciteit van 3,1%. Het onderhavige plan is een langlopend project, waarvan drie woningen reeds op de genoemde planmonitor zijn opgenomen en derhalve vallen binnen de gestelde 3,1%. Per saldo wordt één woning toegevoegd. Het verbruikte percentage ligt thans op 0,9%, waardoor regionale afstemming niet noodzakelijk is. De extra woning dient uitsluitend te worden gemeld aan de regio (zogenoemde lichte toets). De ontwikkeling maakt wel onderdeel uit van de herinrichting van het buurtschap, maar de woningen betreffen particuliere initiatieven. Zo zijn voor drie van de vier geplande woningen kopers reeds bekend. Het project wordt dus gerealiseerd naar aanleiding van concrete vraag (consumentgericht bouwen). Deze vraag is voornamelijk lokaal gericht en kan naar verwachting bijdragen aan de doorstroming in de bestaande bouw. Binnen de kern is nagenoeg geen vergelijkbaar aanbod beschikbaar (hier is specifiek naar gekeken bij de samenstelling van het programma) en het is derhalve niet de verwachting dat het plan tot concurrentie zal leiden met andere lopende projecten.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', omdat binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' geen burgerwoningen zijn toegestaan. Daarnaast valt de bedrijfsuitbreiding buiten het bouwvlak (ligt strak om de bestaande bedrijfsbebouwing).

Zoals reeds in de planbeschrijving is aangegeven is de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing reeds juridisch-planologisch mogelijk. De bouwmogelijkheden voor het bedrijf zijn meegenomen in de 3^{de} herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Het onderhavige plan is echter alsnog strijdig met het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening', omdat binnen de bestemmingsgrenzen geen rekening is gehouden met de herinrichting van het bedrijfsperceel (verplaatsen van de uitrit en de realisatie van parkeerterrein).

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	Ja	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 (Dossiercode 20160620-9-13202). Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW002. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,01 meter NAP en een winterpeil van -2,11 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.

Oppervlakteanalyse

Om de benodigde watercompensatie te bepalen is een oppervlakteanalyse uitgevoerd. Het onderhavige plan resulteert in een toename aan verharding met 810 m². Op basis hiervan is het realiseren van watercompensatie noodzakelijk. De benodigde waterberging bedraagt 810 m² - 500 m² vrijstelling * 0,0436 m³/ha = 13,52 m³. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren watercompensatie van 68 m². Daarnaast worden ten behoeve van het plan de B-min watergang 063617 volledig gedempt. Het dempen van de watergang dient voor 100% gecompenseerd te worden. De B-min watergang 063617 heeft een oppervlakte van 134 m². In totaal dient daarmee intotaal 202 m² aan waterberging/oppervlaktewater te worden gerealiseerd.

Tabel 1: Waterbalans	
	Oppervlakte (m²)
Benodigde watercompensatie (toename verharding)	68 m ²
Demping bestaande watergang	134 m ²
Totaal benodigde extra waterberging	202 m²
Nieuw te realiseren watergang ten zuiden van geplande woningen	250 m ²
Nieuw te realiseren waterverbinding tussen twee bestaande sloten	22 m ²
Totaal nieuw oppervlaktewater	272 m²
Overschot	+ 70 m²

In het onderhavige plan wordt in totaal 272 m² aan nieuw oppervlaktewater gegraven. Ten zuiden van de geplande woningen wordt een nieuwe brede watergang, ter grootte van 250 m² gegraven. Deze nieuwe watergang wordt aangesloten op de oostelijk gelegen B-watergang 129789. Hetzelfde geldt voor de B-min watergang 063672 in

de zuidoosthoek van het plangebied (22 m² extra wateroppervlak). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de compensatieplicht. De nieuwe watergangen krijgen in de nieuwe situatie minimaal een B-status. Op basis hiervan wordt in het plan rekening gehouden met een beschermingszone van 1 meter ten behoeve van onderhoud van de nieuwe watergang.

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.

In het plangebied is geen kern-, beschermings- en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering gelegen. Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.2 Geluid

In het onderhavige plan worden langs de Brandwijkседijk een viertal woningen gerealiseerd. Hiermee is sprake van het toevoegen van geluidsgevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Brandwijkседijk ten hoogste 51dB, incl. 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;*
- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Kerkweg ten hoogste 32 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai;*
- *De gecumuleerd geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van alle wegen maximaal 51 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt;*
- *Alle woningen beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte, waarmee aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaai

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden dient voor de twee vrijstaande woningen 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.'

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaai) geen belemmeringen. Voor de twee vrijstaande woningen dient een verzoek tot hogere grenswaarde te worden ingediend bij de gemeente Molenwaard.

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 nieuwbouw van een viertal woningen langs de Brandwijkседijk en daarnaast de realisatie van een nieuwe inrit en het parkeerterrein ten behorende bij het bedrijf Bevazet. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de wederzijdse beïnvloeding van de nieuwe woningen en de omliggende bedrijven. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de nieuwe inrit ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning.

Wederzijdse beïnvloeding nieuwe woningen t.o.v. omliggende bedrijven

Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van vier woningen aan de Brandwijkседijk. Hiermee is sprake van toevoeging van nieuwe hindergevoelige objecten. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen welke in het kader van bedrijf- en milieuhinder relevant kunnen zijn.

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Er 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.

Geluidsbelasting nieuwe inrit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Voortman Ingenieurs onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de nieuwe inrit op de dichtstbijzijnde woning ten noorden van de nieuwe inrit (Kerkweg 4a). Deze geluidsbelasting wordt bepaald door de verkeersbewegingen van en naar de parkeerplaats aan de oostzijde van het terrein. Uit het onderzoek is geconcludeerd:

'In overleg met de gemeente kunnen als alternatief voor het toepassing van dove gevels voor de regelmatige afwijkende situatie (koopavonden) de mogelijkheden voor het opstellen van maatwerkvoorschriften worden besproken. Naar verwachting zal er geen relevante hinder optreden door de geluidpieken van passerende voertuigen op de toegangsweg langs de woning. Deze maximale geluidsniveaus zijn namelijk niet hoger dan de veelvuldig optredende geluidspieken die optreden ten gevolge van passerende auto's over de Kerkweg zelf.'

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.

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.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

In en om het plangebied zijn geen dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

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.

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

In het onderhavige plan is sprake van nieuwbouw van een viertal woningen en de uitbreiding van het parkeerterrein (toename verharding) op een thans regelmatig onderhouden stuk grasland (wordt thans gebruikt voor het uitstallen van outdoor-artikelen). Verder is men voornemens enkele bomen te kappen, een watergang te dempen en een nieuwe watergang te graven. Hiermee is sprake van werkzaamheden die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de aanwezige Flora en Fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Bureau Waardenburg B.V. een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit de ecologische quickscan luidt:

'Het plangebied heeft geen betekenis voor (strikt) beschermde soorten van Tabel 2/3 van de AmvB artikel 75. Wel kunnen binnen het plangebied vogels tot broeden komen in de periode half maart tot half augustus. De werkzaamheden dienen buiten deze periode te worden uitgevoerd om te voorkomen dat verbodsbepalingen ten aanzien van vogels worden overtreden. Het plangebied heeft verder betekenis voor enkele algemeen voorkomende soorten zoogdieren. Voor deze soorten geldt tot 1 januari 2017 vrijstelling voor overtreding van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De vrijstellingsregeling voor de betreffende soorten zal naar verwachting door de provincie worden overgenomen. Wel dient rekening te worden gehouden met de Zorgplicht (art. 2 van de wet). De Provincie is voornemens om voor de egel niet langer vrijstelling te verlenen. Bij het bezoek zijn geen (sporen van) egels op het terrein aangetroffen en zijn effecten dus uit te sluiten. Bij werkzaamheden na 1 januari zijn effecten eveneens uit te sluiten indien de hoop plantaardig afval (handmatig) is verwijderd.'

Randvoorwaarden Flora- en faunawet voor uitvoering project

- Voorkom verstoring van broedende vogels door te werken in de periode begin september - eind februari.
- Demp de sloot in de periode begin september – eind februari. Demp in de richting van de aansluitende sloot, zodat vissen niet ingesloten raken.

- *Verwijder de berg plantafval handmatig om verwonding of het doden van egels te voorkomen.*

Geconcludeerd wordt dat het aspect Flora en Fauna de uitvoering van het plan niet in de weg staat, mits aan de bovenstaande randvoorwaarden wordt voldaan.

4.8 Bodem

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een viertal woningen aan de Brandwijkse dijk. Om dit juridisch planologisch mogelijk te maken wordt een deel van de huidige bestemming 'bedrijf' en 'agrarisch met waarden' 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 conclusie uit dit bodemonderzoek luidt: *'Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de licht verontreinigde bovengrond geen belemmering voor de bestemmingswijziging van agrarische doeleinden naar woonbestemming'*. Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft bodemkwaliteit.

4.9 Archeologie

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een viertal woningen langs de Brandwijkse dijk. Voor de woningen wordt aangesloten bij de bouwregels voor de bestemming 'wonen' in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening'. Hierin geldt dat de inhoud van woningen, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, maximaal 750 m³ mag bedragen. Hiermee is in totaliteit sprake van een bodemingreep kleiner dan 10.000 m² en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Archeologie 8' opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Brandwijk, Kerkweg 5' 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, Kerkweg 5' 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

Agrarisch met waarden

Het stuk grasland aan de oostzijde van het plangebied behoudt de bestemming 'agrarisch met waarden'.

Tuin

Het stuk grasland tussen de nieuwe woningen aan de Brandwijksedijk en het bedrijf krijgt de bestemming 'tuin'.

Wonen

Ter plaatse van de nieuwe woningen aan de Brandwijksedijk krijgen de gronden de bestemming 'Wonen'.

Bedrijf

Ter plaatse van de nieuwe inrit en de uitbreiding van het parkeerterrein wordt het bestemmingsvlak 'Bedrijf' uitgebreid.

Waarde – Archeologie 8

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 8' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding milieuzone - stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – verkoop kleding en tenten.

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 voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en 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 rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen 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 bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een ruimtelijke 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

De onderhavige planontwikkeling bestaat uit de herinrichting van het bestaande bedrijfsperceel, de realisatie van vier woningen en ruimtelijke inpassing van het plangebied. 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'?'.

1. 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. Het plan is dermate kleinschalig van aard en omvang dat er vanuit de uitzondering van kleinschaligheid kan worden geoordeeld dat er derhalve geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder.

De uitbreiding van het bedrijfsgebouw is reeds juridisch-planologisch mogelijk en maakt op zichzelf geen onderdeel uit van deze ruimtelijke ontwikkeling. De eigenaar is echter van mening dat met de bouw van de uitbreiding ook een herinrichting en optimalisatie van het perceel moet worden meegenomen. Hiervoor zal de inrit worden verlegd en zal een uitbreiding van de parkeerfaciliteit worden gerealiseerd. De optimalisatie / herinrichting wordt in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet als nieuw stedelijke ontwikkeling gezien.

Wat betreft de realisatie van de vier woningen zijn reeds twee woningen juridisch planologisch mogelijk, echter is het bestemmingsplan dusdanig vorm gegeven dat deze binnen de huidige voorschriften niet stedenbouwkundig verantwoord kunnen worden gerealiseerd. De derde woning betreft een compensatiewoningen in relatie tot de te slopen woning Kerkweg 5 (als gevolg van de realisatie nieuwe inrit). Per saldo betreft het een planologische toevoeging van één woning. Een

dergelijke toevoegingen valt tevens onder de uitzondering voor kleinschaligheid (AbRvS 5 november 2014, nr. 201402621/1/R2).

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is voor de woningen een nadere beschouwing uitgevoerd in het kader van duurzame verstedelijking. De naoorlogse uitbreiding van Brandwijk in het zuidelijke bebouwingslint (Gijbelandsedijk) kent de meest recente uitbreiding van de dorpskern (2010). Echter is in het buurtschap Brandwijk (Brandwijksedijk) al lange tijd niet meer gebouwd. Conform de regionale woonvisie is er behoefte aan woningen voor starters en doorgroeiers om de leefbaarheid van de woondorpen (Brandwijk) te behouden. De locatie biedt met lintbebouwing langs de Brandwijksedijk geen goede stedenbouwkundige opzet voor starterswoningen. Doorgroeiers in vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen kunnen echter wel goed worden ingepast. Het voorgenomen plan speelt in op deze woningbehoefte. Omdat de planontwikkeling al geruime tijd in voorbereiding is, is er voor drie van de vier woningen reeds een koper / gegadigde bekend. De extra woningen passen binnen de gestelde contingentering en worden gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

2. Het plangebied is gelegen in het buurtschap Brandwijk en is deels binnen bestaand dorpsgebied en deels in het buitengebied gelegen. Echter is er in de stedenbouwkundige en landschappelijke situatie geen sprake meer van buitengebied en kan de realisatie gezien worden als realisatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied betreft een overgangszone tussen een bebouwingscluster (het buurtschap Brandwijk) en het slagenlandschap. Het plangebied is in gebruik ten behoeve van het gevestigde bedrijf. Het plangebied behoort vanuit ruimtelijk oogpunt tot het buurtschap Brandwijk. Bovendien zijn binnen de bestaande kern geen mogelijkheden meer voor de realisatie van een dergelijk plan.
3. De dorpskern Brandwijk is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand.

Het onderhavige plan voldoet hiermee aan het toetsingskader 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.

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.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvent centra 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.

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.

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.

Voor gemeente Molenwaard liggend in de regio Alblasserwaard komt dit erop neer dat er beperkt kan worden gebouwd. Om een overaanbod van woningen in de regio Alblasserwaard te voorkomen is besloten om woningbouw regionaal af te stemmen. De regionale afstemming van het plan wordt behandeld in paragraaf 6.3.2 Regionale Woonvisie. Het onderhavige plan betreft een kleinschalig nieuwbouwplan aan de rand van de dorpskern Brandwijk. Per saldo wordt één woning toegevoegd (twee woningen reeds toegestaan conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' en één woning wordt verplaatst naar de Brandwijksedijk). De gemeente Molenwaard en de voormalige gemeente Graafstroom zijn al jaren bezig met de herontwikkeling van het plangebied. Uit de markt is de vraag naar woningen in het buurtschap naar voren gekomen. Binnen de kern Brandwijk is voor het laatst in 2010 nieuwbouw gepleegd en zijn geen nieuwbouwlocaties meer beschikbaar. Door de grote sociale samenhang in het dorp is er wel behoefte aan meer woningen. De gemeente Molenwaard heeft aangegeven de woondorpen niet op slot te willen zetten. De hechte gemeenschappen van de woondorpen zijn sterk bepalend voor de leefbaarheid van een dorp. De gemeente geeft aan dat er ruimte is voor maatwerk in nieuwbouw door gericht te bouwen voor een concrete, lokale vraag. Doordat er vanuit de lokale markt concreet vraag is gekomen naar een (c)po project biedt de ontwikkeling in het buurtschap mogelijkheden aan deze vraag te voldoen. De woning / vraag is gericht op doorstromers. Door de doorstroming te bevorderen komen er bovendien weer woningen beschikbaar voor starters. Voor drie van de vier geplande woningen is daarmee reeds een koper/ gegadigde gevonden. De nieuwe woningen worden gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

Planontwikkeling

Het onderhavige plan betreft een herinrichting van het bedrijfsperceel als gevolg van de uitbreiding van het bedrijf Bevazet (de uitbreiding is reeds juridisch planologisch mogelijk). Gelijktijdig met de bedrijfsuitbreiding en herinrichting worden langs de Brandwijksedijk vier woningen gerealiseerd en wordt de rest van het plangebied gesaneerd en opnieuw ingericht. Het plangebied, gelegen in het Buurtschap Brandwijk, heeft deels een versteende uitstraling (bestaande inrit en parkeervoorziening) en wordt daarnaast gebruikt als demonstratieveld voor outdoor-artikelen.

Het bedrijfsperceel en de vier woningen worden op een passende wijze in het landschap ingepast (extra water, weidegebied en streekeigen beplanting). De bestaande inrit aan de Brandwijksedijk wordt verplaatst naar de Kerkweg. Hiervoor zal de (bedrijfs)woning Kerkweg 5 worden gesaneerd. De huidige parkeerplaats bij het bedrijf wordt opnieuw ingericht en wordt uitgebreid met een parkeervoorziening voorzien van half verhard grasbeton om de parkeerdruk op piekmomenten te kunnen opvangen op eigen terrein. Het plangebied krijgt hierdoor een natuurlijke uitstraling en een geleidelijke overgang naar het veenweidegebied. Middels de passende landschappelijke inpassing (zie landschapsplan) is sprake van een verbetering van de ruimtelijke uitstraling van het perceel en daarmee een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

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. Een belangrijk instrument voor de beoordeling van de wenselijkheid van een ontwikkeling betreft de provinciaal uitgewerkte Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierover zegt de verordening: *"Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

- 1. De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;*
- 2. In die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of*
- 3. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,*
 - a. Gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,*
 - b. Passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en*
 - c. Zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare."*

Planontwikkeling

In artikel 1.1 sub II van de provinciale verordening is ten aanzien van een 'stedelijke ontwikkeling' de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Gezien de schaal en aard van het plan valt het onderhavige plan niet binnen deze definitie en derhalve is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dientengevolge is artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking van de provinciale verordening niet van toepassing.

In het onderhavige geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling in het buurtschap Brandwijk die bijdraagt aan een versterking van de stedenbouwkundige structuur van het buurtschap. Door het gebruik van het plangebied en de reeds vigerende bestemming (o.a. de nog te realiseren, maar reeds bestemde woning) behoort vanuit ruimtelijk oogpunt het plangebied bij het buurtschap Brandwijk. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). In artikel 2.1.1 lid 2 van de provinciale verordening is ten aanzien van het 'bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) de volgende definitie opgenomen: *'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'* Echter gezien in het onderhavige plan geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, is artikel 2.1.1 lid 2 van de provinciale verordening tevens niet van toepassing.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart. Naar aanleiding van deze kwaliteitskaart kan worden geconcludeerd dat het plangebied is gelegen in een belangrijk weidevogelgebied. De ontwikkeling is echter dusdanig kleinschalig van aard en wordt uitsluitend gerealiseerd binnen reeds in gebruik zijnde gronden voor parkeren, speelterrein, demonstratieveld, ontsluiting, etc. dat er vanuit het oogpunt van weidevogelgebied geen sprake is van conflict met de provinciale doelstellingen. Het plan is derhalve mogelijk mits het plan op een zorgvuldige wijze wordt ingebed en er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Opgemerkt dient te worden dat voor de bedrijfsuitbreiding de bebouwing zal worden gerealiseerd binnen het bestaand BSD, binnen de huidige juridisch planologische kaders uit het vigerende bestemmingsplan. De parkeervoorziening voor het bedrijf wordt daarvoor verplaatst. Deze parkeervoorziening wordt uitgevoerd in groenblijvende halfverharding en door middel van streekeigen beplanting landschappelijk ingepast, zodat deze een kwalitatieve overgang vormt van bebouwing naar het veenweidegebied en dat vanuit de polder een 'filter van groen' langs het buurtschap zichtbaar is. Daarbij is de extra parkeervoorziening noodzakelijk voor het kunnen opvangen van piekmomenten in het parkeren. Het is vanwege de omliggende openbare ruimte wenselijk alle parkeervraag op eigen terrein te kunnen realiseren. (hierdoor worden er 70 plaatsen gemaakt, ruim meer dan de norm van 40 plaatsen)

Voor de woningbouw geldt dat deze bijdraagt aan een versterking van de lintbebouwing langs de Brandwijkسدijk. Door de lintbebouwing te versterken ontstaat aan de oostzijde een heldere overgang tussen het buurtschap en het veenweidegebied. Twee van de woningen zijn reeds in het vigerende bestemmingsplan bestemd, maar zijn qua oriëntatie gericht op de (te verwijderen) huidige bedrijfsontsluiting. Hierdoor ontstaat een achterzijde (achtertuin) richting het oosten (entree buurtschap vanuit oostelijke richting). Dit geeft een onwenselijk stedenbouwkundig beeld en een oneigenlijke verkaveling van de lintbebouwing. Door de woningen te oriënteren op de Brandwijkسدijk wordt deze onwenselijke situatie voorkomen.

De ruimtelijke ontwikkelingen worden op een verantwoorde wijze in het landschap ingepast. Het plangebied wordt middels streekeigen beplanting (bomenlanen), realisatie van een watergang en het creëren van openheid (weidegebied) gewijzigd naar een passende open en natuurlijke overgangszone. Hierdoor is sprake van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de verdere planuitwerking zal aandacht blijven worden besteed aan de landschappelijke inpassing van de woningen in het lint, die aansluit bij de karakteristiek ter plekke. Voor de ontwikkeling kan worden aangenomen dat deze passend is bij de schaal en aard van het gebied.

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 kernenprofieling biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofieling wordt de kern Brandwijk aangeduid als 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. 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. Middels het onderhavige plan wordt het gehele plangebied opnieuw ingericht. Het bedrijfsperceel en de vier nieuwbouwwoningen worden op een verantwoorde wijze in het landschap ingepast (daarbij realisatie van een nieuwe watergang, steekeigen beplanting en de realisatie van weidegebied). Hierdoor ontstaat een open natuurlijke overgangszone tussen het buurtschap Brandwijk en het agrarische slagenlandschap. Daarnaast is het onderhavige plan passend binnen de regionale doelstelling om bedrijven welke gebonden zijn aan de regio de mogelijkheid te bieden zich toekomstbestendig te ontwikkelen. De woningen dragen bij aan het voorzien in woningbouw voor lokale behoefte en kunnen bijdragen aan de doorstroming binnen de bestaande woningen.

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.

Brandwijk is aangeduid als een woondorp. (kleine kern met beperkte voorzieningen). Het meest voorkomende mentality-milieu is 'Traditionele Burgerij'. Met het onderhavige wordt aangesloten bij de behoeften van deze groep. Voor de gemeente Molenwaard zijn de volgende winstpunten te behalen:

- Het vasthouden van modern georiënteerde starters in hun eigen voorzieningendorpen. Voor deze starters zijn voorzieningen van groot belang;
- Woondorpen gaan niet op slot. De hechte gemeenschappen van de woondorpen zijn sterk bepalend voor de leefbaarheid van een dorp. De nabijheid van sterke voorzieningendorpen is ook in het voordeel van de omliggende woondorpen. En er is ruimte voor maatwerk in nieuwbouw door gericht te bouwen voor een concrete, lokale vraag. Alle reden om ook blijvend te investeren in de kwaliteit van de woonomgeving en van bestaande woningen in de woondorpen;

- Er zijn kansen voor het aantrekken van nieuwe groepen met een landelijke woonoriëntatie.

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 0,8% 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 woonomgeving 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 comfortverbetering 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 vraaggerichte 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:

A. Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 5 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.

B. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,8% groei per jaar. De 0,8% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.

C/D. 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.

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een kleinschalig nieuwbouwplan (consumentgericht bouwen) van vier woningen. Consumentgericht bouwen wil zeggen dat er wordt ingespeeld op de wensen van de markt. De toekomstige bewoners hebben ruimere mogelijkheden om te bepalen hoe hun woning eruit komt te zien. Hierbij dient sprake te zijn van een goede balans tussen de keuzevrijheid van de consument en de uitvoerbaarheid voor de bouwer. Een van deze woningen betreft een compensatiewoning voor de sloop van de bestaande woning Kerkweg 5. Hierdoor is er sprake van een toevoeging van drie woningen aan het woningbouwprogramma. Daarbij dient opgemerkt te worden dat twee woningen reeds zijn bestemd, waardoor er planologisch per saldo sprake van de toevoeging van één woning. Het woningbouwplan blijft qua toevoeging van woningen onder de afstemmingsgrens van vijf woningen. Brandwijk wordt door de gemeente / regio in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en woonvisie gezien als een kern. Binnen deze kern is volgens de planmonitor sprake van een plancapaciteit van 3,1%. Het onderhavige plan is een langlopend project, waarvan drie woningen reeds op de genoemde planmonitor zijn opgenomen en derhalve vallen binnen de gestelde 3,1%. Per saldo wordt één woning toegevoegd. Het verbruikte percentage ligt thans op 0,9%, waardoor regionale afstemming niet noodzakelijk is. De extra woning dient uitsluitend te worden gemeld aan de regio (zogenoemde lichte toets). De ontwikkeling maakt wel onderdeel uit van de herinrichting van het buurtschap, maar de woningen betreffen particuliere initiatieven. Zo zijn voor drie van de vier geplande woningen kopers reeds bekend. Het project wordt dus gerealiseerd naar aanleiding van concrete vraag (consumentgericht bouwen). Deze vraag is voornamelijk lokaal gericht en kan naar verwachting bijdragen aan de doorstroming in de bestaande bouw. Binnen de kern is nagenoeg geen vergelijkbaar aanbod beschikbaar (hier is specifiek naar gekeken bij de samenstelling van het programma) en het is derhalve niet de verwachting dat het plan tot concurrentie zal leiden met andere lopende projecten.

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 cultuur- historisch 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 kleinschalig nieuwbouwplan aan de rand van het buurtschap Brandwijk (bestaand dorpsgebied) en sluit daarmee aan bij de gemeentelijke structuurvisie Graafstroom. Het woningbouwprogramma speelt in op de lokale behoefte naar woningen in het oude buurtschap Brandwijk. De woningen worden gerealiseerd in het overgangsgebied tussen het buurtschap Brandwijk en het agrarische slagenlandschap.

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 geplande woningbouwprogramma is gericht op de lokale woningbehoefte in het buurtschap Brandwijk (op basis van de concrete vraag die reeds aanwezig is, voor drie van de vier woningen zijn reeds initiatiefnemers bekend).

6.4.3 MeerjarenPerspectief Wonen Molenwaard (MPW)

Het MeerjarenPerspectief Wonen (MPW) van de gemeente Molenwaard geeft aan dat de vraag en de berekende woningbehoefte in een kern leidende principes zijn. Het MPW vormt het vertrekpunt en geeft richting aan de projecten, zowel van de gemeente als van derden. De gemeente Molenwaard beschouwt mensen met een binding aan de gemeente/kern als de doelgroep. De principes zijn:

- Demografie: De geprognosticeerde woningbehoefte is richtinggevend voor het te bouwen aantal woningen per kern.
- Vraag: De vraag in de kern is leidend.

Het onderhavige plan past binnen de geprognosticeerde woningbehoefte van Molenaarsgraaf/Brandwijk. Het plan richt zich op de vraag in de kern. Zo zijn voor drie van de vier geplande woningen concrete kopers reeds bekend. Het plan richt zich op de doelgroep mensen die in de kern willen blijven wonen (of een binding hebben met de kern). Het project wordt gerealiseerd naar aanleiding van concrete vraag (consumentgericht bouwen). Hiermee past het plan binnen het lokale woonbeleid.

6.4.4 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;
- Wonen;
- Bedrijf.

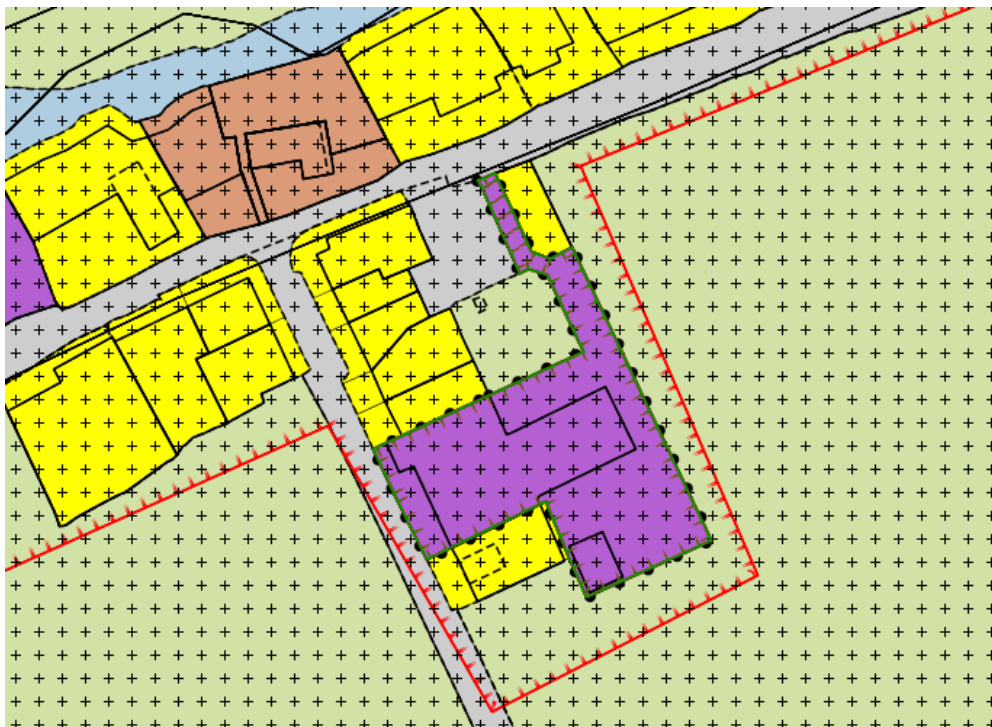
Met de functie- en gebiedsaanduidingen:

- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - weidevogelgebied;
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - verkoop kleding en tenten;
- Gebiedsaanduiding milieuzone - stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint;
- Gebiedsaanduiding wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem.

En de maatvoeringsaanduidingen:

- Maximaal aantal wooneenheden: 2;
- Bouwvlak

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', omdat binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' geen burgerwoningen zijn toegestaan. Daarnaast valt de bedrijfsuitbreiding buiten het bouwvlak (ligt strak om de bestaande bedrijfsbebouwing).



Afbeelding 10: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

6.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 1^{ste} herziening'

Op 25 juni 2012 is de 1^{ste} herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. Dit bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke reparatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Voor het plangebied betekent het dat:

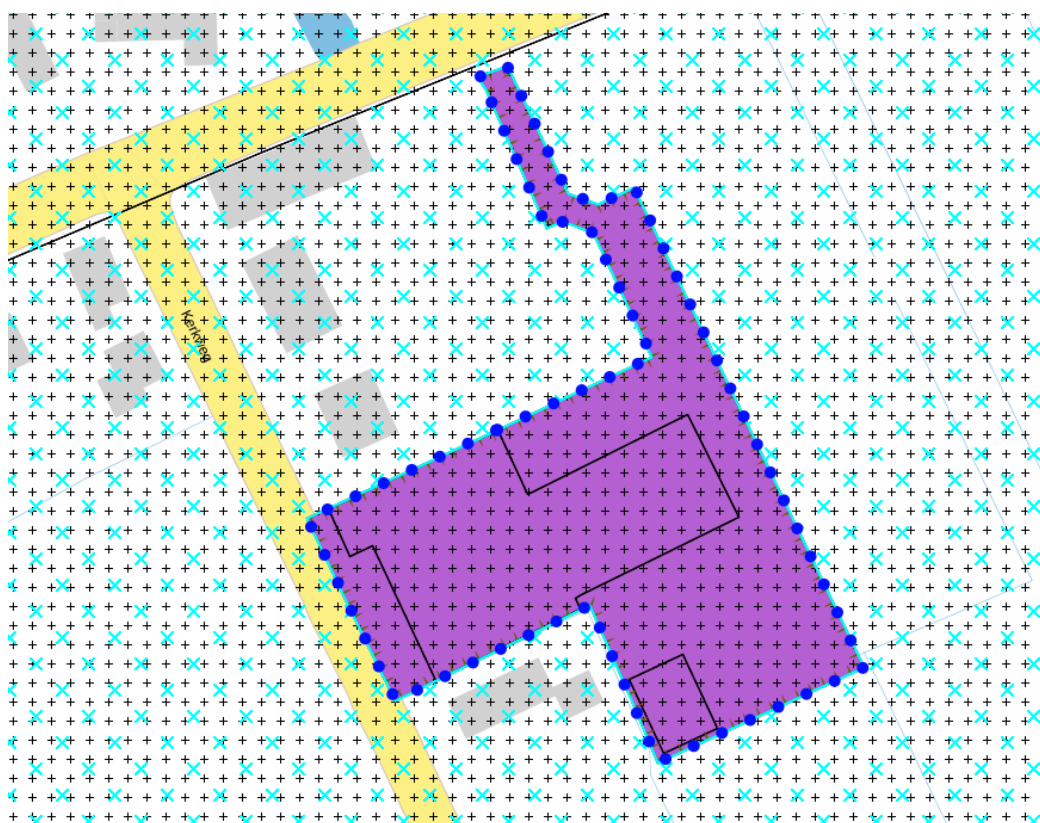
- De in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' opgenomen omschrijving van de toegestane bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verkoop kleding en tenten' is gewijzigd;
- De in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' opgenomen regel m.b.t. het maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing is gewijzigd en aangevuld met een verdeling van de functies.

6.4.6 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 8' wordt toegevoegd aan het plangebied;
- De gebiedsaanduidingen 'Wro-zones' wijzigen naar 'wetgevingszones':
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied;
 - Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem.

Zoals reeds in de planbeschrijving is aangegeven is de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing reeds juridisch-planologisch mogelijk. De bouw mogelijkheden voor het bedrijf zijn meegenomen in de 3^{de} herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Het onderhavige plan is echter alsnog strijdig met het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening', omdat binnen de bestemmingsgrenzen geen rekening is gehouden met de herinrichting van het bedrijfsperceel (verplaatsen van de uitrit en de realisatie van parkeerterrein).



Afbeelding 11: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening'

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening.
- Het woningbouwprogramma speelt in op de lokale woningbehoefte. Voor drie van de vier woningen is reeds een koper / gegadigde gevonden. De nieuwe woningen worden gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- De bedrijfsuitbreiding en vier woningen worden op een verantwoorde wijze in het landschap ingepast. De rest van het plangebied wordt eveneens opnieuw passend landschappelijk ingericht (versterking 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 ineen geslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

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

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

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het 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.

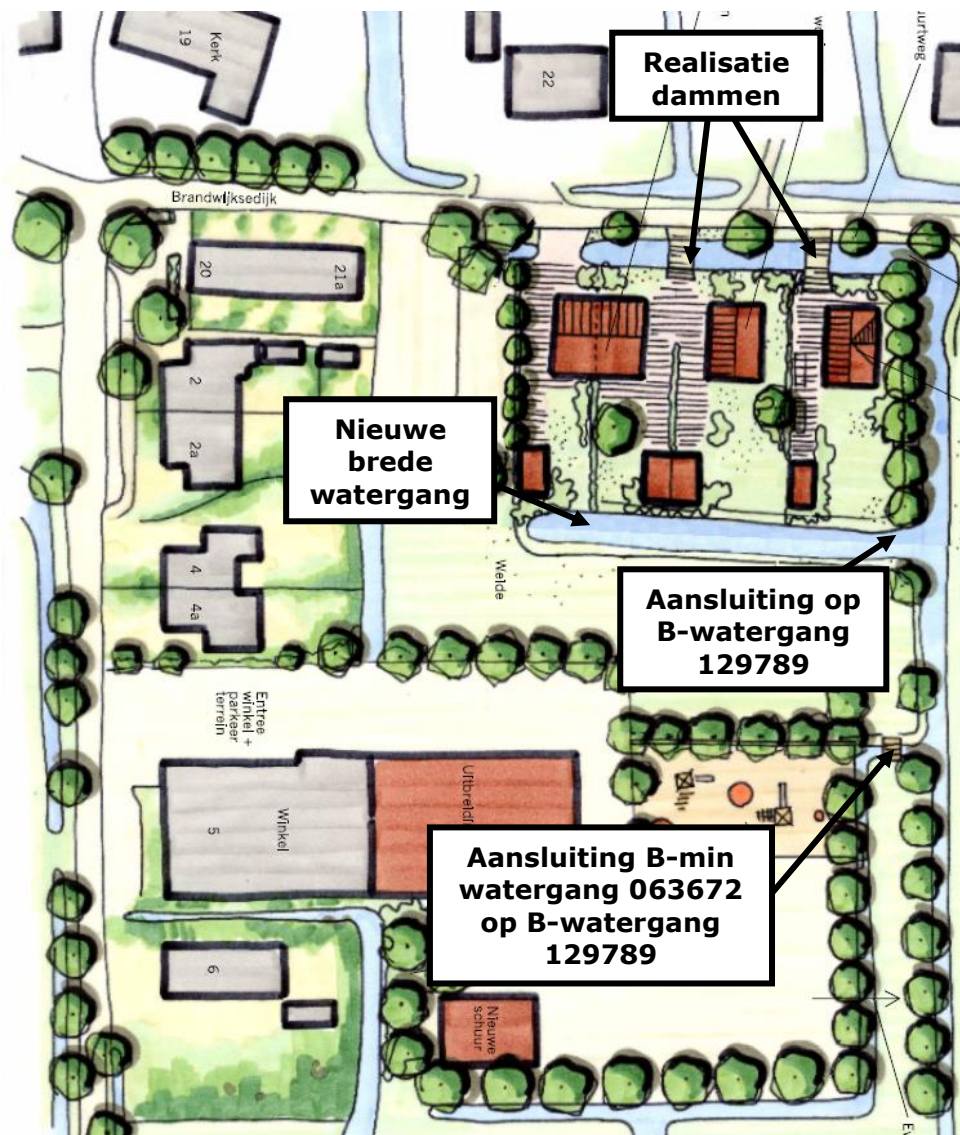
Verordening 'de Keur'

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. Het plangebied is gelegen in het oude buurtschap Brandwijk. Zoals op de Legger Wateren is te zien zijn in de directe omgeving meerdere watergangen gelegen. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de B-watergang 129789. Verder liggen aan de zuid- en oostzijde van het plangebied de B-min watergangen, 063617 en 063672, en de C-watergangen 064485, 064267 en 129797. Tenslotte zijn aan de westzijde de C-watergangen 111707 en 129796 en centraal in het plangebied de B-min watergang 063640 gelegen.

In het onderhavige plan zal de B-min watergang 063617 worden gedempt. Het verlies aan wateroppervlakte samen met de toename aan verharding dient binnen het plangebied te worden gecompenseerd. Ten zuiden van de geplande woningen wordt een nieuwe brede watergang gegraven. De nieuwe watergang wordt aangesloten op de B-watergang 129789. De B-min watergang 063672 wordt tevens aangesloten op de B-watergang 129789. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt is hiermee sprake van een verbeterde situatie. Tenslotte worden ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningen nieuwe dammen gerealiseerd. Gezien de waterhuishoudkundige functie van deze watergang (B-watergang 129789) moeten deze dammen worden onderduikerd. De dammen dienen te worden onderduikerd middels een duiker met een diameter van minimaal 800 mm direct onder de waterlijn. Voor deze werkzaamheden dient een vergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 12: Uitsnede Legger Wateren

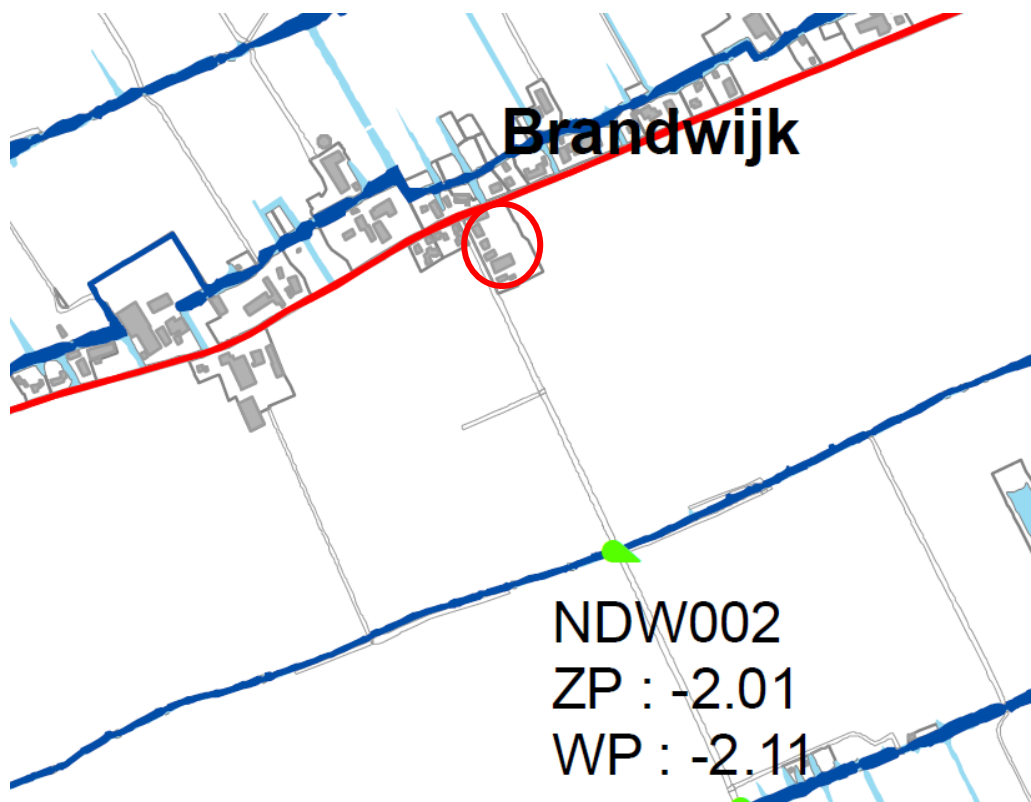


Afbeelding 13: Wijzigingen watergangen + realisatie dammen

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 ligt een B-watergang waarvoor een beschermingszone geldt van 1 meter. C-watergangen en B-min watergangen hebben geen beschermingszone. De verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de omliggende B- en B-min watergangen ligt bij de aanliggende eigenaren.

7.1.2 Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20160620-9-13202). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW002. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,01 meter NAP en een winterpeil van -2,11 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 14: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Om te bereken 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 geval van particuliere initiatieven bestaat de mogelijkheid voor een eenmalige vrijstelling van 500 m² binnen stedelijk gebied (indien deze nog niet eerder is benut). De initiatiefnemer heeft hier tot op heden nooit aanspraak op gemaakt dus kan gebruik maken van de vrijstelling voor waterbergingscompensatie (500 m² toename verhard oppervlak).

Oppervlakteanalyse

Om de benodigde watercompensatie te bepalen is een oppervlakteanalyse uitgevoerd. De oppervlakteanalyse is toegevoegd in de bijlage.

Tabel 2: Verharding bestaande situatie	
	Oppervlakte (m²)
Gebouwen	
Bestaande woning Kerkweg 5	135 m ²
Bestaande winkel	600 m ²
Bedrijfsgebouwen / opslagruimte	120 m ²
Totaal gebouwen	855 m²
Terreinverharding	
Parkeerterrein	2260 m ²
Verkeersruimte (toegangsweg)	451 m ²
Erf en tuin bij woning (30% van de kavel ter grootte van 217 m ²)	65 m ²
Totaal verharding	2776 m²
Eindtotaal	3631 m²

Tabel 3: Verharding nieuwe situatie	
	Oppervlakte (m²)
Gebouwen	
Bestaande winkel	600 m ²
Uitbreiding bedrijfsgebouw	600 m ²
Bedrijfsschuur	32 m ²
Twee- onder- een kapwoningen (2x)	150 m ²
Vrijstaande woningen (2x)	200 m ²
Totaal gebouwen	1582 m²
Terreinverharding	
Parkeerterrein (volledig verhard)	717 m ²
Parkeerterrein (half verhard = 50% van totaal oppervlak van 1162 m ²)	581 m ²
Verkeersruimte (nieuwe inrit t.p.v. voormalige woning Kerkweg 5)	1020 m ²
Speelterrein (30% verhard van 538 m ²)	161,4 m ²
Erf/tuin bij woningen (30% van de kavels ter grootte van 1265 m ²)	379,5
Totaal terreinverharding	2859 m²
Eindtotaal	4441 m²

Benodigde watercompensatie- en berging

Het onderhavige plan resulteert in een toename aan verharding met 810 m². Op basis hiervan is het realiseren van watercompensatie noodzakelijk. De benodigde waterberging bedraagt $810 \text{ m}^2 - 500 \text{ m}^2 \text{ vrijstelling} \times 0,0436 \text{ m}^3/\text{ha} = 13,52 \text{ m}^3$. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren watercompensatie van 68 m².

Daarnaast worden ten behoeve van het plan de B-min watergang 063617 volledig gedempt. Het dempen van de watergang dient voor 100% gecompenseerd te worden. De B-min watergang 063617 heeft een oppervlakte van 134 m².

In totaal dient daarmee intotaal 202 m² aan waterberging/oppervlaktewater te worden gerealiseerd.

Tabel 4: Waterbalans	
	Oppervlakte (m ²)
Benodigde watercompensatie (toename verharding)	68 m ²
Demping bestaande watergang	134 m ²
Totaal benodigde extra waterberging	202 m²
Nieuw te realiseren watergang ten zuiden van geplande woningen	250 m ²
Nieuw te realiseren waterverbinding tussen twee bestaande sloten	22 m ²
Totaal nieuw oppervlaktewater	272 m²
Overschot	+ 70 m²

In het onderhavige plan wordt in totaal 272 m² aan nieuw oppervlaktewater gegraven. Ten zuiden van de geplande woningen wordt een nieuwe brede watergang, ter grootte van 250 m² gegraven. Deze nieuwe watergang wordt aangesloten op de oostelijk gelegen B-watergang 129789. Hetzelfde geldt voor de B-min watergang 063672 in de zuidoosthoek van het plangebied (22 m² extra wateroppervlak). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de compensatieplicht. De nieuwe watergangen krijgen in de nieuwe situatie minimaal een B-status. Op basis hiervan wordt in het plan rekening gehouden met een beschermingszone van 1 meter ten behoeve van onderhoud van de nieuwe watergang.



Afbeelding 15: Verharding bestaande situatie



Afbeelding 16: Verharding nieuwe situatie

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 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.

Primaire waterkering

In het plangebied is geen kern-, beschermings- en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering gelegen.

7.1.3 Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist.

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 Kerkweg (60 km/h);
- De Brandwijkседijk (60 km/h);

7.2.2 Onderzoek

In het onderhavige plan worden langs de Brandwijkседijk een viertal woningen gerealiseerd. Hiermee is sprake van het toevoegen van geluidsgevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Brandwijkседijk ten hoogste 51dB, incl. 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;*
- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Kerkweg ten hoogste 32 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai;*
- *De gecumuleerd geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai van alle wegen maximaal 51 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt;*
- *Alle woningen beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte, waarmee aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden dient voor de twee vrijstaande woningen 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

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaai) geen belemmeringen. Voor de twee vrijstaande woningen dient een verzoek tot hogere grenswaarde te worden ingediend bij de gemeente Molenwaard.

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, fijn stof, 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 5: Grenswaarden

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL) uit 2009. Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

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 21 – 22 µg pm10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 13 – 14 µg pm2,5/m³;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. 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-boekje 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 nieuwbouw van een viertal woningen langs de Brandwijkse dijk en daarnaast de realisatie van een nieuwe inrit en het parkeerterrein ten behorende bij het bedrijf Bevazet. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de wederzijdse beïnvloeding van de nieuwe woningen en de omliggende bedrijven. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de nieuwe inrit ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning.

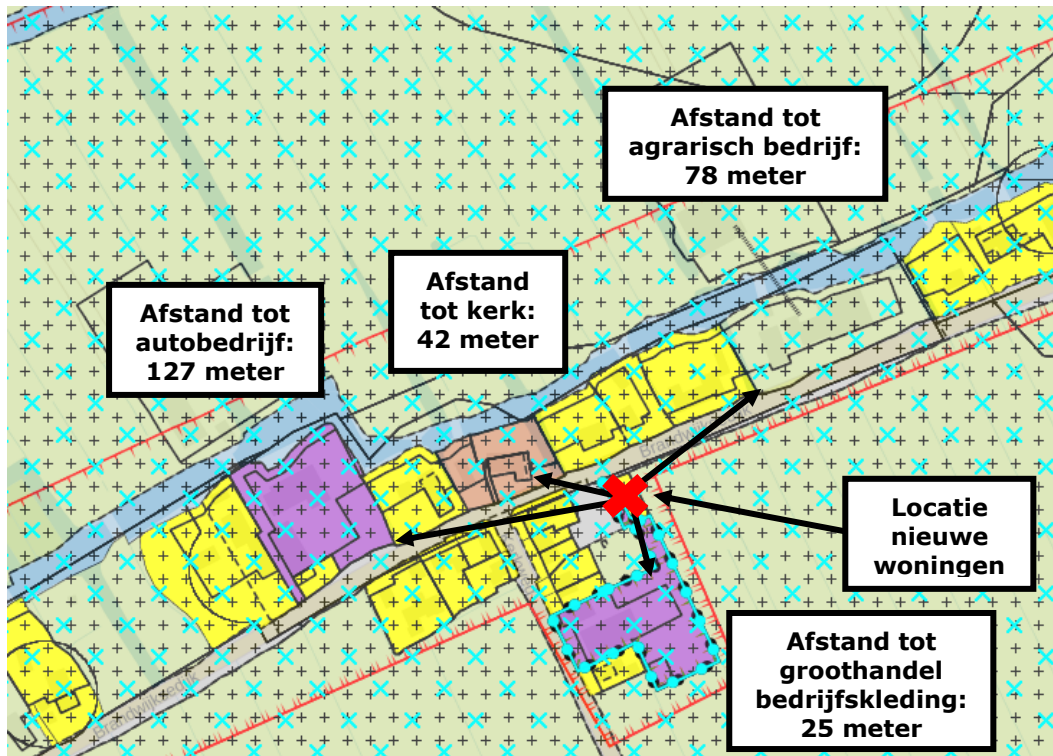
Wederzijdse beïnvloeding nieuwe woningen t.o.v. omliggende bedrijven

Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van vier woningen aan de Brandwijkse dijk. Hiermee is sprake van toevoeging van nieuwe hindergevoelige objecten. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen welke in het kader van bedrijf- en milieuhinder relevant kunnen zijn.

Tabel 6: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven				
Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Gecorrigeerde richtafstand	Werkelijke afstand
Kerkweg 5	Groothandel vakbenodigheden (bedrijfskleding)	30 meter (Geluid)	10 meter	25 meter
Brandwijkse dijk 19	Kerk	30 meter (Geluid)	10 meter	42 meter
Brandwijkse dijk 14	Autobedrijf	30 meter (Geluid)	10 meter	127 meter
Brandwijkse dijk 24	Agrarisch bedrijf	100 meter (Geur)	50 meter	78 meter

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden mogen één afstandstrap worden verlaagd.

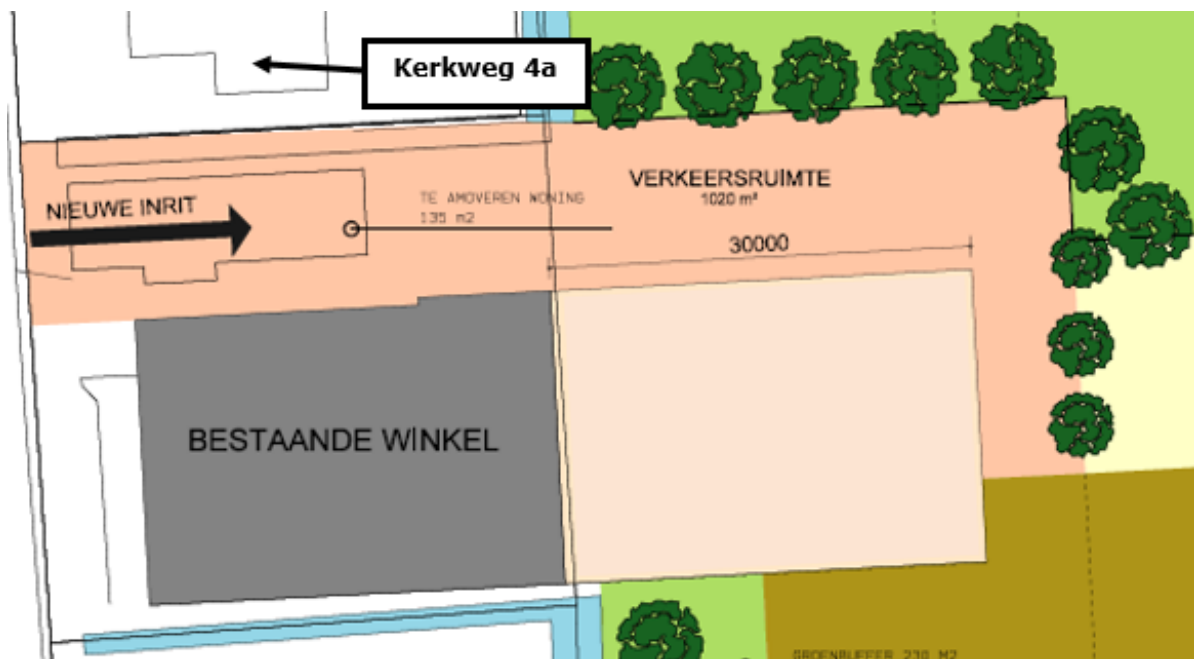
Uit tabel 6 blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde gecorrigeerde richtafstanden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.



Afbeelding 17: Afstanden tot omliggende bedrijven

Geluidsbelasting nieuwe inrit

De uitbreiding van het bedrijf Bevezet. is reeds juridisch-planologisch toegestaan (opgenomen in o.a. het bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening). Het verplaatsen van de bedrijfsinrit van de Brandwijkse dijk naar de Kerkweg na de sloop van Kerkweg 5 is echter nog niet planologisch mogelijk.



Afbeelding 18: Nieuwe inrit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Voortman Ingenieurs onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de nieuwe inrit op de dichtstbijzijnde woning ten noorden van de nieuwe inrit (Kerkweg 4a). Deze geluidsbelasting wordt bepaald door de verkeersbewegingen van en naar de parkeerplaats aan de oostzijde van het terrein. Uit het onderzoek zijn de volgende resultaten gekomen:

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor de woning aan de Kerkweg 4a:

- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) in de dag- en avondperiode maximaal respectievelijk 43 (beoordelingspunt 01_A) en 43 dB(A) (beoordelingspunt 04_B) bedraagt. Op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de normstelling;*
- Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) in de dag- en avondperiode maximaal respectievelijk 72 dB(A) (beoordelingspunt 01_A) en 71 dB(A) (beoordelingspunt 04_B) bedraagt;*
- Pieken ten gevolge van laden en lossen en verkeersbewegingen op het eigen terrein worden in de dagperiode niet getoetst aan de normstelling. In de avondperiode wordt de normstelling met 6 dB overschreden.*

Vervolgens is de invloed bepaald van een gesloten (geluid)scherf met een hoogte van 1 meter vanaf de Kerkweg en een hoogte van 2 meter vanaf de voorgevelrooilijn van de woning Kerkweg 4a tot de achterzijde van het perceel. Dit gesloten scherm kan bestaan uit hout, glas of steen (of een combinatie hiervan) met een massa van minimaal 10 kg/m².

Basisberekening + scherm:

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor de woning aan de Kerkweg 4a:

- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) in de dag- en avondperiode maximaal respectievelijk 35 (beoordelingspunt 01_A) en 43 dB(A) (beoordelingspunt 04_B) bedraagt. Op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de normstelling;*
- Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) in de dag- en avondperiode maximaal respectievelijk 65 dB(A) (beoordelingspunt 04_A) en 70 dB(A) (beoordelingspunt 04_B) bedraagt;*
- Pieken ten gevolge van laden en lossen en verkeersbewegingen op het eigen terrein worden in de dagperiode niet getoetst aan de normstelling. In de avondperiode wordt de normstelling met 5 dB overschreden;*

Hoewel het scherm akoestisch gezien een groot positief effect heeft op de begane grond is het effect hiervan op de (maatgevende) verdieping gering. Om het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) in de avondperiode te reduceren tot de grenswaarde van 65 dB(A) is een hoogte van een scherm van 2,3 m benodigd van de Kerkweg tot de voorgevelrooilijn en 4 m hoogte tot aan het einde van het perceel.

Indeling woning en "dove" gevels

In bijlage 4 is de indeling van de woning weergegeven. Hieruit blijkt dat de rechterzijgevel van de woning op de 1e verdieping ter plaatse van verblijfsruimte 10 is voorzien van een kastenwand en ter plaatse van verblijfsruimte 7 is voorzien van een draaiend deel in de gevel. Beide slaapkamers zijn voorzien van ramen in de voor- en achtergevel en kunnen geventileerd en gespuid worden. Door het vastzetten van de beweegbare ramen kan de rechterzijgevel op de 1e verdieping als dove gevel beschouwd worden. Dove gevels worden niet getoetst aan de grenswaarden, waardoor beoordelingspunt 4_B vervalt.

Het volgende maatgevende beoordelingspunt op de 1e verdieping ten aanzien van het maximale geluidniveau wordt dan beoordelingspunt 05_B (voorgevel). Inclusief de toepassing van het eerder omschreven geluidscherm bedraagt het maximale geluidniveau (L_{Amax}) in de maatgevende avondperiode maximaal 65 dB(A) (beoordelingspunt 05_B) ter plaatse van de voorgevel en wordt aan alle gestelde grenswaarden voldaan.

Op de zolderverdieping zijn geen verblijfsruimten gesitueerd.

Wel dient het optredende binnenniveau in de verblijfsruimten met dove gevel gecontroleerd en getoetst te worden aan de hand van geluidwering van de gevel. De benodigde geluidwering kan normaliter worden bereikt door het toepassen van de gebruikelijke gevelopbouw met spouwmuren, dubbel glas, een enkele kierdichting en ventilatieroosters.

Maatwerkvoorschriften

In overleg met de gemeente kunnen als alternatief voor het toepassing van dove gevels voor de regelmatige afwijkende situatie (koopavonden) de mogelijkheden voor het opstellen van maatwerkvoorschriften worden besproken. Naar verwachting zal er geen relevante hinder optreden door de geluidpieken van passerende voertuigen op de toegangsweg langs de woning. Deze maximale geluidsniveaus zijn namelijk niet hoger dan de veelvuldig optredende geluidspieken die optreden ten gevolge van passerende auto's over de Kerkweg zelf.'

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 (inrichtingsgebonden) 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 19: 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

Gebiedsbescherming in Nederland is geregeld middels de Natuurbeschermingswet 1998, welke in 2005 in werking is getreden. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden en percelen met de status Nationaal Park, Beschermd Natuurmonument en van gebieden die door de minister zijn aangewezen ter uitvoering van internationale verdragen en verplichtingen, zoals het beschermingsprogramma Wetlands. Op grond van Europese verplichtingen regelt deze wet ook de bescherming van daartoe aangewezen speciale beschermingszones op basis van de Habitat- en Vogelrichtlijn. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie en wordt gevormd door de in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn aangewezen gebieden. De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen de aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld worden in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijstsoorten zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng. De Flora- en faunawet is onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook in het kader van de Flora- en faunawet de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar Flora en Fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de Flora en Fauna ligt bij de initiatiefnemer. De Flora en Faunawet schrijft voor:

- Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving;
- De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor Flora of Fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Nationaal Natuurnetwerk

Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologisch hoofdstructuur) 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 geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk.

7.7.2 Onderzoek

In het onderhavige plan is sprake van nieuwbouw van een viertal woningen en de uitbreiding van het parkeerterrein (toename verharding) op een thans regelmatig onderhouden stuk grasland (wordt thans gebruikt voor het uitstallen van outdoor-artikelen). Verder is men voornemens enkele bomen te kappen, een watergang te dempen en een nieuwe watergang te graven. Hiermee is sprake van werkzaamheden die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de aanwezige Flora en Fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Bureau Waardenburg B.V. een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van de ecologische quickscan zijn:

'Het plangebied heeft geen betekenis voor (strikt) beschermde soorten van Tabel 2/3 van de AmvB artikel 75. Wel kunnen binnen het plangebied vogels tot broeden komen in de periode half maart tot half augustus. De werkzaamheden dienen buiten deze periode te worden uitgevoerd om te voorkomen dat verbodsbepalingen ten aanzien van vogels worden overtreden. Het plangebied heeft verder betekenis voor enkele algemeen voorkomende soorten zoogdieren. Voor deze soorten geldt tot 1 januari 2017 vrijstelling voor overtreding van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Deze conclusie wordt hieronder toegelicht.

Toelichting

Functie van het plangebied voor beschermde soorten

Op grond van het voorkomen van grazige vegetatie, knotwilgen en sloten, zijn de volgende soortgroepen relevant:

Ongewervelden

In de omgeving zijn waarnemingen bekend van de platte schijfhoren (NDFF). Bij controle van monsters in het laboratorium is deze soort niet aangetroffen. Op grond hiervan kan de aanwezigheid in het plangebied van de platte schijfhoren worden uitgesloten.

Vleermuizen

In het gebied rond Brandwijk zijn een aantal vleermuizen aangetroffen (NDFF), namelijk laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Het plangebied kan in theorie 3 functies hebben voor vleermuizen, namelijk verblijfplaats in bomen, foerageergebied door aanwezigheid van sloten en opgaande begroeiing en als vliegroute door lijnvormige elementen. Tijdens het veldbezoek werden geen (sporen van) vleermuizen aangetroffen. De bomen hebben holtes die te open bleken te zijn, waardoor ze ongeschikt zijn als verblijfplaats. De lijnvormige elementen verbinden het plangebied niet met een ander gebied. Het plangebied heeft hooguit een te verwaarlozen functie als foerageergebied voor deze soorten, omdat het niet bijzonder aantrekkelijk is vanwege de openheid en eentonige vegetatie.

Grondgebonden zoogdieren

Uit de NDFF volgt dat een aantal Tabel 1 zoogdiersoorten in de omgeving voorkomen. Het plangebied biedt een potentiële verblijfplaatsen voor mol, woelrat en egel. Er is een berg organisch materiaal aanwezig (zie afbeelding 2). Hierin kan een verblijfplaats voor egels niet worden uitgesloten. Er zijn tijdens het veldbezoek echter geen (sporen van) zoogdieren aangetroffen, maar het voorkomen van andere (licht) beschermde grondgebonden zoogdieren kan niet worden uitgesloten.

Amfibieën

Tijdens bemonstering werden larven en volwassen exemplaren van de bastaardkikker (Tabel 1) aangetroffen. Tevens werden larven van de kleine watersalamander (Tabel 1) aangetroffen. Het plangebied is voor deze soorten geschikt als voortplantings- en verblijfplaats. In de ruimere omgeving is de heikikker aangetroffen (NDFF), maar ze werden in het plangebied niet waargenomen. Op basis van NDFF en eigen waarnemingen wordt de aanwezigheid van de heikikker uitgesloten.

Vissen

Alle sloten in en om het plangebied zijn geïnventariseerd op de aanwezigheid van vissen. Er werd alleen de niet-beschermde tiendoornige stekelbaarsjes aangetroffen. Het plangebied is voor deze soort geschikt als voortplantings- en verblijfplaats. Uit NDFF volgen geen waarnemingen van andere (beschermde) vissoorten in de omgeving. Het voorkomen van beschermde vissoorten is daarom uitgesloten.

Vogels (inclusief soorten met jaarrond beschermde nesten)

Er zijn geen vogels met jaarrond beschermde nestplaats aangetroffen in de bomen. Wel waren verschillende algemeen voorkomende soorten aanwezig. De knotwilgen, bosjes en grazige vegetatie in het plangebied kunnen voor deze soorten functie hebben als broedplaats in de periode maart – augustus.

Effecten van de ingreep en te treffen maatregelen

Wet natuurbescherming per 1-1-2017

Per 1 januari 2017 wordt de Wet Natuurbescherming van kracht, deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag voor deze wet wordt de Provincie Zuid-Holland. Deze Provincie is voornemens om voor marterachtigen en de egel niet langer vrijstelling te verlenen van ontheffing bij overtreding van verbodsbepalingen.

Algemeen voorkomende soorten

In het plangebied komen algemene soorten amfibieën en zoogdieren (Tabel 1) voor. De geplande werkzaamheden kunnen deze soort verstoren of doden. Voor deze soorten geldt tot 1 januari 2017 een vrijstelling van verbodsbepalingen in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling. De vrijstellingsregeling voor de betreffende soorten zal naar verwachting door de provincie worden overgenomen. Wel dient rekening te worden gehouden met de Zorgplicht (art. 2 van de wet). De Provincie is voornemens om voor de egel niet langer vrijstelling te verlenen. Bij het bezoek zijn geen (sporen van) egels op het terrein aangetroffen en zijn effecten dus uit te sluiten. Bij werkzaamheden na 1 januari zijn effecten eveneens uit te sluiten indien de hoop plantaardig afval (handmatig) is verwijderd.

Algemene voorkomende vogels

Indien de werkzaamheden in het broedseizoen van algemene broedvogels worden uitgevoerd, kan bij verwijdering van opgaande beplanting verstoring van broedende vogels optreden of zelfs vernietiging van nesten en broedsels. Er is daardoor een risico op overtreding van verbodsbepalingen in artikel 9 (doden en verwonden) en artikel 11 (vernietigen, ongeschikt maken en verstoren van verblijfplaatsen). Voor vernietiging van in gebruik zijnde nesten van vogels kan geen ontheffing of vrijstelling worden verkregen.

Randvoorwaarden Flora- en faunawet voor uitvoering project

- *Voorkom verstoring van broedende vogels door te werken in de periode begin september - eind februari.*
- *Demp de sloot in de periode begin september – eind februari. Demp in de richting van de aansluitende sloot, zodat vissen niet ingesloten raken.*
- *Verwijder de berg plantafval handmatig om verwonding of het doden van egels te voorkomen.'*

7.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect Flora en Fauna de uitvoering van het plan niet in de weg staat, mits aan de bovenstaande randvoorwaarden wordt voldaan.

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 nieuwbouw van een viertal woningen aan de Brandwijkse dijk. Om dit juridisch planologisch mogelijk te maken wordt een deel van de huidige bestemming 'bedrijf' en 'agrarisch met waarden' 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 bovengrond op het westelijke terreindeel betreft geroerde zandige humeuze klei. In deze bovengrond is nikkel in minimale mate boven de AW 2000 aangetroffen. Dit heeft geen consequenties;*
- *De bovengrond op het oostelijke terreindeel betreft moerige grond (sterk kleiig veen dan wel uiterst humeuze klei). In deze bovengrond zijn nikkel, kwik, lood en molybdeen boven de AW 2000 aangetroffen;*
- *Op de westelijke terreinhelft bevindt zich een gedempte sloot of greppel. De geroerde dempingsgrond tussen ca 40 en 90 cm-mv, die lichte bijmengingen van puin- en kooldeeltjes bevat, is desondanks geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket;*
- *In de venige ondergrond zijn nikkel, kobalt, molybdeen en kwik licht verhoogd aangetroffen. Voor genoemde metalen zijn dit in venige bodems regelmatig voorkomende verhogingen;*
- *In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de tussenwaarde. Voor barium wordt bijna standaard de streefwaarde overschreden en in enkele gevallen, zoals in het onderhavig geval, ook de tussenwaarde. Hiervoor is geen aanwijsbare oorzaak. Uit eigen ervaring blijkt dat herbemonsteringen zonder uitzondering lagere bariumgehalten opleveren. Mede om deze reden wordt een herbemonstering niet nodig geacht.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de licht verontreinigde bovengrond geen belemmering voor de bestemmingswijziging van agrarische doeleinden naar woonbestemming.

NB: bij afvoer van licht verontreinigde bovengrond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Voor onderhavig perceel zal afvoer van grond zeer waarschijnlijk niet aan de orde zijn omdat er eerder noodzaak bestaat tot ophoging van het terrein.'

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 Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valletta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziende Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valletta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

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 bodemverstorende 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 lage verwachting voor alle perioden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. (Geel)



Afbeelding 20: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

7.9.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een viertal woningen langs de Brandwijkse dijk. Voor de woningen wordt aangesloten bij de bouwregels voor de bestemming 'wonen' in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^{de} herziening'. Hierin geldt dat de inhoud van woningen, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, maximaal 750 m³ mag bedragen. Hiermee is in totaliteit sprake van een bodemingreep kleiner dan 10.000 m² en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

7.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Archeologie 8' opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.