



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Brandwijk, Brandwijkседijk 33’



Toelichting bestemmingsplan

‘Brandwijk, Brandwijkседijk 33’

Identificatie

NL.IMRO.1986.BPbrandwksedk33BWK-VG01

Datum

06-06-2024

Planstatus

Vastgesteld

Versie

2.3

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Kader	7
1.4	Maatschappelijk resultaat.....	9
1.5	Maatschappelijk draagvlak	9
1.6	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	10
1.7	Communicatie	10
1.8	Realisatie	10
1.9	Leeswijzer.....	10
2	Planbeschrijving.....	11
2.1	Bestaande situatie	11
2.2	Nieuwe situatie	14
3	Verantwoording beleidskader.....	19
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Regionaal beleid.....	32
3.4	Gemeentelijk beleid.....	34
4	Verantwoording sectorale aspecten	37
4.1	Milieueffectrapportage	37
4.2	Watertoets.....	39
4.3	Geluidhinder	45
4.4	Luchtkwaliteit.....	47
4.5	Bedrijven- en milieuhinder.....	49
4.6	Externe veiligheid.....	53
4.7	Kabels en leidingen	56
4.8	Ecologie	57
4.9	Bodem	62
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	65
4.11	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	71
5	Juridische planbeschrijving.....	73
5.1	Inleiding.....	73
5.2	Systematiek van de regels	73
5.3	Bestemmingen	73
5.4	Aanduidingen.....	74

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1819	27-06-2022
2	Quicksan Wet natuurbescherming (schuren en terrein)	Blom Ecologie	2022-0638	24-06-2022 (revisie 29-11-2022)
3	Quicksan Wet natuurbescherming (woonboerderij)	Blom Ecologie	2022-0638a	09-02-2023
4	Verkennd bodemonderzoek	Linge Milieu	20-2110	14-12-2020
5	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	ADC Rapport 5833	10-01-2024
6	Stappen Molenwaards Kookboek	Van den Heuvel	Brandwijk, Brandwijksedijk 33	06-02-2024
7	Nader onderzoek huismus en vleermuis	Grofalex	NO 31-2023	30-10-2023
8	Landschappelijk inrichtingsschets	Lagendijk tuin- en landschaps-architecten	Brandwijksedijk 33 - Brandwijk	05-02-2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

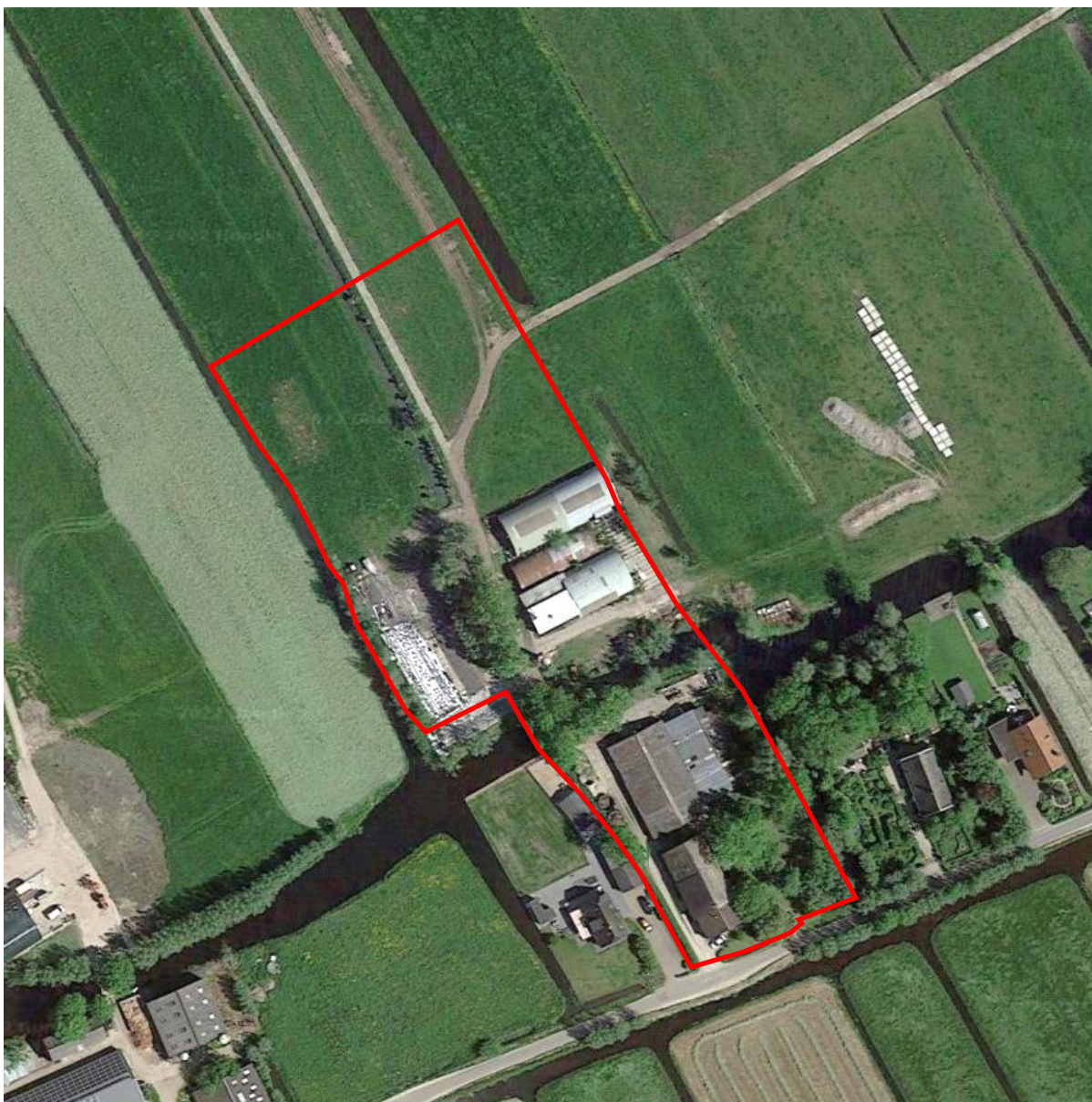
Aan de Brandwijkse dijk 33 te Brandwijk is een agrarisch bedrijf in de vorm van een melkveehouderij gelegen. Het perceel bestaat uit een (woon)boerderij en een veestal op het terrein voor de wetering. Op het deel voorbij de wetering zijn tevens een wagenloods en enkele kuilplaten gebouwd. De opstallen zijn verouderd en dienen opgeknapt te worden. Echter, de agrariër is voornemens om de agrarische bedrijfsactiviteiten te staken en daarbij alle agrarische bebouwing te slopen en verharding te verwijderen (behoudens het kavelpad dat nodig is ten behoeve van onderhoud aan de weilanden, zoals het maaien). De woonboerderij wordt gerestaureerd of gesloopt en herbouwd. Ter compensatie worden op het vrijkomende deel voor de wetering burgerwoningen gerealiseerd. Bij de bouw van de woningen wordt de uitstaling en positionering zodanig gekozen, dat de locatie aan zal doen als boerenerf. Voorbij de wetering wordt het open polderlandschap hersteld, hier worden dan ook geen nieuwe bebouwing gerealiseerd.

Het plan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Op gronden met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

Het plan is met een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. De gemeente heeft aangegeven in principe en medewerking te verlenen aan het plan.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Brandwijkse dijk 33 te Brandwijk en bestaat uit (delen van) de kadastrale percelen gemeente Brandwijk, sectie C, nummers 107 (de wetering), 135, 236 en 237. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door het open slagenlandschap. Watergangen zorgen voor de oostelijke begrenzing van het plangebied en de openbare weg Brandwijkse dijk voor de zuidelijke begrenzing. Het woonperceel Brandwijkse dijk 32 zorgt voor de westelijke begrenzing. Het plangebied omvat het gehele perceel voor de wetering en het agrarisch bouwvlak ten noorden van de wetering.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

- Agrarisch met waarden;
- Water;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie.

En de aanduidingen:

- Bouwvlakken;
- Figuur 'relatie';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - weidevogelgebied';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone - stiltegebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint';



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3e herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de 3e herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat:

- Het wijzigen van de gebiedsaanduidingen 'wro-zone - ...' naar 'wetgevingszone - ...';
- De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1, 2, 5, 7 en 8' zijn toegevoegd;
- De gebiedsaanduiding 'milieuzone - eendenkooi' is toegevoegd.



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

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In 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 dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De verbeelding is ter plaatse van het plangebied niet aangepast.

1.4 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het bestemmingsplan wordt op het perceel Brandwijkседijk 33 (het gedeelte voor de wetering) de agrarische bestemming gewijzigd naar 'Wonen', waardoor hier burgerwoningen gerealiseerd kunnen worden en de bedrijfswoning in de woonboerderij wordt omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast wordt het agrarische bouwvlak geheel verwijderd, ook over de wetering. Hiermee wordt een eventuele nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf juridisch-planologisch uitgesloten. Het terrein over de wetering wordt teruggebracht naar het open landschap.

1.5 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

De initiatiefnemer heeft het plan toegestuurd naar de directe omwonenden Brandwijkседijk 32 en 35. Zij hebben de initiatiefnemer succes gewenst met het plan.

Algemene wet bestuursrecht

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

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, provincie Zuid-Holland, het waterschap Rivierland en de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

De Veiligheidsregio heeft advies gegeven op het plan. Het advies is opgenomen in §4.5 van deze toelichting. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan, maar geeft aan dat de paragraaf voor klimaatadaptatie ontbrak. Naar aanleiding hiervan is §4.11 in deze toelichting toegevoegd. De Omgevingsdienst had enkele opmerkingen gegeven op de milieukundige aspecten. Naar aanleiding van deze opmerkingen is het archeologisch onderzoek en de ecologische quickscan op onderdelen aangepast, is een nieuwe quickscan en een huismus- en vleermuisonderzoek uitgevoerd en zijn §4.5 en §4.8 van deze toelichting aangepast.

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 14 september 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebld 2023, 393598), waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er enkele aanvullingen doorgevoerd:

- Enkele kleine tekstuele toevoegingen en wijzigingen in de toelichting, alsook;
 - o §2.2.3 is uitgebreid ten aanzien van landschappelijke inrichting;

- De conclusie van het aanvullend ecologisch onderzoek is toegevoegd aan §4.8.
- Het aanvullend ecologisch onderzoek is toegevoegd aan de bijlage van de toelichting;
- Het archeologisch onderzoek is aangepast en definitief gemaakt;
- De landschappelijke inrichtingsschets is toegevoegd aan de bijlage van de toelichting en de bijlage bij de regels;
- De landschappelijke inrichtingsschets is toegevoegd aan de doorlopen stappen van het Molenwaards Kookboek (bijlage 6 van deze toelichting).
- Er zijn twee voorwaardelijke verplichtingen in de regels gewijzigd, alsook zijn de bijlagen bij de regels toegevoegd:
 - Artikel 5.3.2 in combinatie met bijlage 1 van de regels: te behouden verharding. Teneinde de verharding te behouden dat nodig is voor onderhoud aan het polderlandschap
 - Artikel 5.3.3 in combinatie met bijlage 2 van de regels: landschappelijke inrichtingsschets. Teneinde een goede landschappelijke inpassing juridisch te borgen.

1.6 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.7 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via het huis-aan-huisblad Het Kontakt en het digitale Gemeenteblad).

1.8 Realisatie

Wanneer geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroeps-termijn onherroepelijk.

1.9 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Brandwijk is een klein, pittoresk dorp gelegen in de Alblasserwaard. Het dorp heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen, waar Brandwijk voornamelijk een agrarische gemeenschap was. De vruchtbare kleigronden langs de rivier de Lek maakten het dorp geschikt voor landbouw en veeteelt. In de loop der eeuwen heeft Brandwijk zich langzaam ontwikkeld. In de 16^e en 17^e eeuw kende het dorp een periode van welvaart door de handel en de groeiende landbouwsector. De aanleg van dijken en polders was essentieel om het land tegen overstromingen te beschermen en de landbouwproductiviteit te verhogen. Tegenwoordig is Brandwijk een rustig dorp met een sterke gemeenschapszin, waar de geschiedenis nog steeds voelbaar is. De traditionele boerderijen herinneren aan het rijke agrarische verleden.

Het plangebied is gelegen in het noordelijke bebouwingslint aan de Brandwijksedijk. Het noordelijke bebouwingslint, 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 de kavel, verspringend ten opzichte van de rooilijn, gepositioneerd en georiënteerd met de voorgevel zowel haaks als parallel op de kavelrichting. De woonpercelen worden begrensd door de aanwezige wetering, agrarische bedrijfsgebouwen worden ook voorbij de wetering gerealiseerd. Tussen de woningen en de boerderijen bevinden zich op een aantal plaatsen tussenruimtes welke fungeren als doorzichten naar het karakteristieke slagenlandschap. Deze afwisseling van bebouwing en openheid is kenmerkend voor het bebouwingslint.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een bebouwingscluster van agrarische bedrijfsbebouwing, waarbij ook voorbij de wetering is gebouwd. In het achterhuis van de boerderij is de bedrijfswoning gebouwd. In het voorhuis is een burgerwoning aanwezig.

2.1.2 Huidige status/gebruik

De locatie wordt gebruikt ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf in het houden van melkvee. Het agrarisch perceel bestaat uit twee delen: een perceel voor de wetering en een deel achter de wetering.

Voor de wetering is een woonboerderij gebouwd. De woonboerderij is op dit moment voorzien van twee woningen: een burgerwoning in het voorhuis en een bedrijfswoning in het achterhuis. Achter de boerderij is een veestal gebouwd van circa 722 m². Daarnaast zijn op het voorste gedeelte van het bedrijfsperceel twee gebouwtjes gebouwd met een gezamenlijk oppervlak van 32 m².

Op het achtergelegen terrein over de wetering zijn een schuur en enkele romneyloodsen aanwezig. Het gezamenlijk oppervlak aan gebouwen over de wetering betreft circa 864 m².



Afbeelding 4: Aanzicht op het perceel Brandwijksedijk 33 te Brandwijk



Afbeelding 5: Overzicht oppervlak bebouwing



Afbeelding 6: Overzicht terrein plangebied

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het bestemmingsplan voorziet in het saneren van het agrarisch bedrijf aan de Brandwijkседijk 33. Daarbij worden alle agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en verharding opgeruimd (behoudens het kavelpad ten behoeve van onderhoud aan de weilanden, zoals het maaien). De woonboerderij wordt in de toekomst gerestaureerd of gesloopt en herbouwd.

Het plangebied krijgt vervolgens een nieuwe invulling in de vorm van woningbouw, waarbij de gronden ten noorden van de wetering wordt gevrijwaard van bebouwing. Zodoende wordt het landschap voorbij de wetering in ere hersteld door dit terug te brengen naar open polderlandschap. De woningbouwontwikkeling ten zuiden van de wetering zal in ieder geval zo worden vormgegeven dat in de nieuwe situatie het bebouwingsensemble nog steeds aandoet als boerenerf. Zodoende sluit het plan aan bij de karakteristieken van het lint langs de Brandwijkседijk.

Om de sloop van de gebouwen over de wetering juridisch-planologisch vast te leggen, is in de regels van dit plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen (zie artikel 5.3.2). Hierin is geregeld dat een omgevingsvergunning voor de bouw van de (vrijstaande) woningen pas kan worden verleend als alle gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verharding (behoudens het kavelpad) ter plaatse van de agrarische bestemming zijn verwijderd. Het kavelpad mag behouden te blijven zodat onderhoudswerkzaamheden aan de weilanden, zoals maaierwerkzaamheden, nog steeds mogelijk is. Verder is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de bebouwing in ieder geval binnen 4 jaar na onherroepelijk worden van dit plan verwijderd moet zijn.

Op de gronden voor de wetering wordt de woonboerderij met de bestaande burgerwoning en bedrijfswoning omgezet naar twee burgerwoningen. Daardoor komt de huidige bedrijfswoning in de reguliere woningmarkt te vallen en stijgt de verkoopbaarheid van deze woning. De bewoners worden hierdoor gestimuleerd om onderhoud te blijven plegen aan de woning, hetgeen bijdraagt aan de instandhouding van de karakteristieke woonboerderij. Dit object zal daardoor in de nieuwe situatie nog steeds aandoen als een woonboerderij en daarmee qua architectonische uitstaling als belangrijkste object binnen het plangebied worden beschouwd.

Verder worden op het terrein twee woningen gebouwd. De woningen worden op een passende wijze vormgegeven binnen het ensemble door deze ondergeschikt te maken aan de woonboerderij. De twee woningen zijn uitsluitend op enige afstand achter de voorgevel van de woonboerderij toegestaan en worden voorzien van één bouwlaag met een kap (maximale goothoogte van 4 meter). Zodoende worden de woningen architectonisch ondergeschikt aan de woonboerderij gerealiseerd en zullen zodoende aandoen als schuren (schuurwoningen) bij de woonboerderij.

Om de woonboerderij juridisch-planologisch mogelijk te maken is ten eerste het terrein voor de wetering voorzien van een woonbestemming. Er is een bouwvlak strak om de woonboerderij gelegd, waarbinnen twee wooneenheden zijn

toegestaan. Zodoende is de bestaande bedrijfswoning in het achterhuis van de bestaande woonboerderij omgezet naar een burgerwoning.

Voor de twee schuurwoningen is een groter bouwvlak opgenomen. Zodoende is de positie niet helemaal juridisch-planologisch vastgelegd. Het bouwvlak is in ieder geval in het 'achtererf' van de woonboerderij opgenomen, zodat wel is verzekerd dat de vrijstaande schuurwoningen verder achterop het perceel worden gerealiseerd. Het maakt daarbij niet uit of een schuurwoning naast de woonboerderij wordt gerealiseerd of beide achter de woonboerderij. Op traditionele boerenerven worden namelijk ook agrarische schuren naast en/of achter woonboerderijen gerealiseerd.

In onderstaande afbeelding zijn twee situaties gevisualiseerd welke met dit bestemmingsplan mogelijk zijn. Op de situatietekeningen is het bouwvlak indicatief ingetekend met een blauwe lijn. Te zien is dat de positie van de woonboerderij met de twee wooneenheden vast staat en dat voor wat betreft de posities van de twee schuurwoningen wat meer ruimte is gecreëerd. Om de opzet van het boerenensemble 'luchtig' te houden, is in de regels van dit plan opgenomen dat woningen, indien niet aaneen gebouwd, de onderlinge afstand tussen de woningen ten minste 4 meter moet bedragen. Zoals benoemd dienen de schuurwoningen op een ondergeschikte wijze gerealiseerd te worden. Om te voorkomen dat de schuurwoningen een erg groot oppervlak krijgen vanwege het grote bouwvlak, is in de regels ook vastgelegd dat het oppervlak van de schuurwoningen niet meer mag bedragen dan 125 m² per hoofdgebouw.



Afbeelding 7: Mogelijke varianten nieuwe situatie met indicatief bouwvlak (blauw)



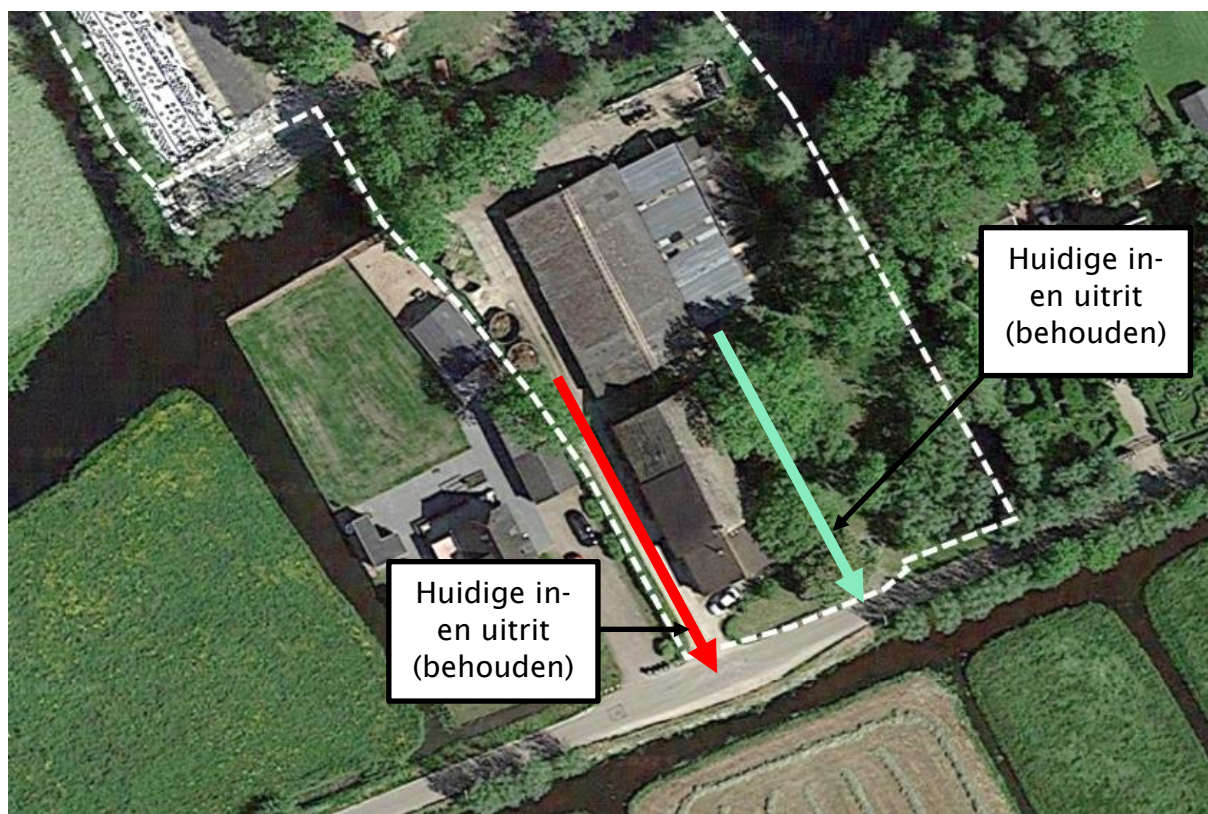
Afbeelding 8: Referentie schuurwoningen

Ten aanzien van de ontsluitingen worden de bestaande ontsluitingen ten westen en oosten van de woonboerderij behouden.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt op dit moment ontsloten via twee uitritten op de Brandwijkse dijk. Dit zal in de nieuwe situatie niet anders zijn. De bestaande ontsluitingen blijven behouden. Er worden geen nieuwe ontsluitingen toegevoegd.



Afbeelding 9: Situatie in- en uitrit/perceelsootsluiting

Tussen de percelen Brandwijkstraedijk 36 en 37 is overigens ook nog een kavelpad aanwezig, waardoor het terrein achter de wetting/de polder bereikt kan worden. Dit kavelpad blijft tevens behouden, zodat de achtergelegen weilanden bereikbaar blijven en zodoende onderhouden kunnen worden.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. De Nota gaat met betrekking tot het plangebied uit van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone 'buitengebied'. Voor wat betreft twee woningen in de woonboerderij wordt uitgegaan van de categorie 'koop twee-onder-een-kap' en voor wat betreft de vrijstaande schuurwoningen wordt uitgegaan van de categorie 'koop vrijstaand'.

Tabel 1: Parkeerbehoefteberekening				
Categorie	Kengetal	Eenheid	Aantal	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	2,4	per woning	2	4,8 parkeerplaatsen
Koop, twee-onder-een-kap	2,2	per woning	2	4,4 parkeerplaatsen
			Totaal	9,2 parkeerplaatsen

Per saldo dient het onderhavige plan te voorzien in 10 parkeerplaatsen. Op het vrijgekomen terrein voor de wetting is ruim voldoende ruimte voor het realiseren van 10 parkeerplaatsen.



Afbeelding 10: Mogelijke parkeeroplossingen

Verkeersgeneratie

Om de verkeersgeneratie van het plan te berekenen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381. Ook voor het bepalen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van het 'buitengebied' van een 'niet stedelijk' gebied. De CROW-publicatie hanteert minimale en maximale kengetallen. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van het gemiddelde hiervan.

Op dit moment zijn er al twee woningen aanwezig in de woonboerderij. Het plan voorziet derhalve niet in het toevoegen van woningen in de woonboerderij. Wel worden er twee vrijstaande schuurwoningen toegevoegd. Voor deze woningen is aangesloten bij de categorie 'koop, huis, vrijstaand', waarvoor de CROW een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal hanteert. Per saldo zal de verkeersgeneratie dus toenemen met 17 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Een dergelijke geringe toename kan de omliggende infrastructuur opvangen. Daarnaast dient vermeld te worden dat met het verwijderen van het agrarisch bedrijf ook (zware) agrarische verkeersbewegingen worden uitgesloten en zodoende een betere verkeerssituatie oplevert.

2.2.3 Landschappelijke inrichting

Ten aanzien van de landschappelijke inrichting zijn de stappen van het Molenwaards Kookboek doorlopen. De doorlopen stappen zijn toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Landschappelijke patronen

Ten aanzien van de landschappelijke patronen wordt het open polderlandschap hersteld door het slopen van de gebouwen ten noorden van de wetering. Hierdoor wordt de openheid hersteld. Ook voorziet het plan in het behoud van de lengtesloten en de wetering, zodat het oorspronkelijk slotenpatroon behouden blijft.

Uitstraling

Op het voorerf van het plangebied is de woonboerderij gepositioneerd en is daarmee architectonisch het 'belangrijkste' gebouw binnen het plangebied. De nieuwe vrijstaande woningen worden gerealiseerd in de vorm van schuurwoningen en zijn daarmee architectonisch ondergeschikt aan de bestaande woonboerderij. Ook worden de schuurwoningen achter de voorgevellijn van de woonboerderij gerealiseerd, zodat ze in het straatbeeld terughoudend en ondergeschikt overkomen. Daarmee ontstaat er een boerenensemble wat vaker voorkomt langs cultuurhistorische linten. De schuurwoningen zullen qua situering, kleur- en materiaalgebruik en detaillering aansluiten bij de karakteristieken van het lint. Er zullen voornamelijk natuurlijke materialen gebruikt worden, waarbij het kleurgebruik terughoudend en in harmonie met het landschap zal zijn. Daarmee sluit het plan aan bij het dorpse karakter van het lint.

Inpassingsmaatregelen

De schuurwoningen worden gerealiseerd op een bestaand erf en achter de voorgevelrooilijn van de boerderij. Er wordt tevens niet gebouwd voorbij de wetering, zodat het polderlandschap over de wetering zijn openheid behoudt. De lineaire watergangen blijven behouden en worden geaccentueerd door bestaande knotwilgen en aan te vullen knotwilgen of elzen. Daarnaast wordt het plangebied aangevuld met extra groen, door in ieder geval per woning minimaal 1 nieuw aan te planten streekeigen hoogstam boom aan te leggen (bijvoorbeeld veldesdoorn, walnoot, meidoorn, berk, zwarte els of boskriek). Daarnaast dienen minimaal 3 hoogstam fruitbomen aangebracht te worden in de grasberm aan het zuidoostelijk deel van het plangebied. Verder worden ook langs de Brandwijkседijk knotwilgen aangebracht om de watergang die langs deze weg loopt te accentueren. Voorop het

perceel wordt de bestaande erfboom behouden of wordt een nieuwe streekeigen erfboom aangeplant (bijvoorbeeld boskriek, berk, beuk of eik). Voorop het perceel en langs een deel van het naastgelegen perceel Brandwijkse dijk 32 wordt een nieuwe streekeigen haag aangebracht van bijvoorbeeld meidoorn, haagbeuk, veldesdoorn of liguster).

Om een goede landschappelijke inpassing te borgen is in de regels van dit plan opgenomen dat alle gebouwen, bouwwerken en een deel van de verhardingen ten noorden van de wetering grotendeels verwijderd moeten worden (artikel 5.3.2). Tevens is in de regels de verplichting opgenomen om de landschappelijke inrichtingsschets uit te voeren en in stand te houden (artikel 5.3.3).

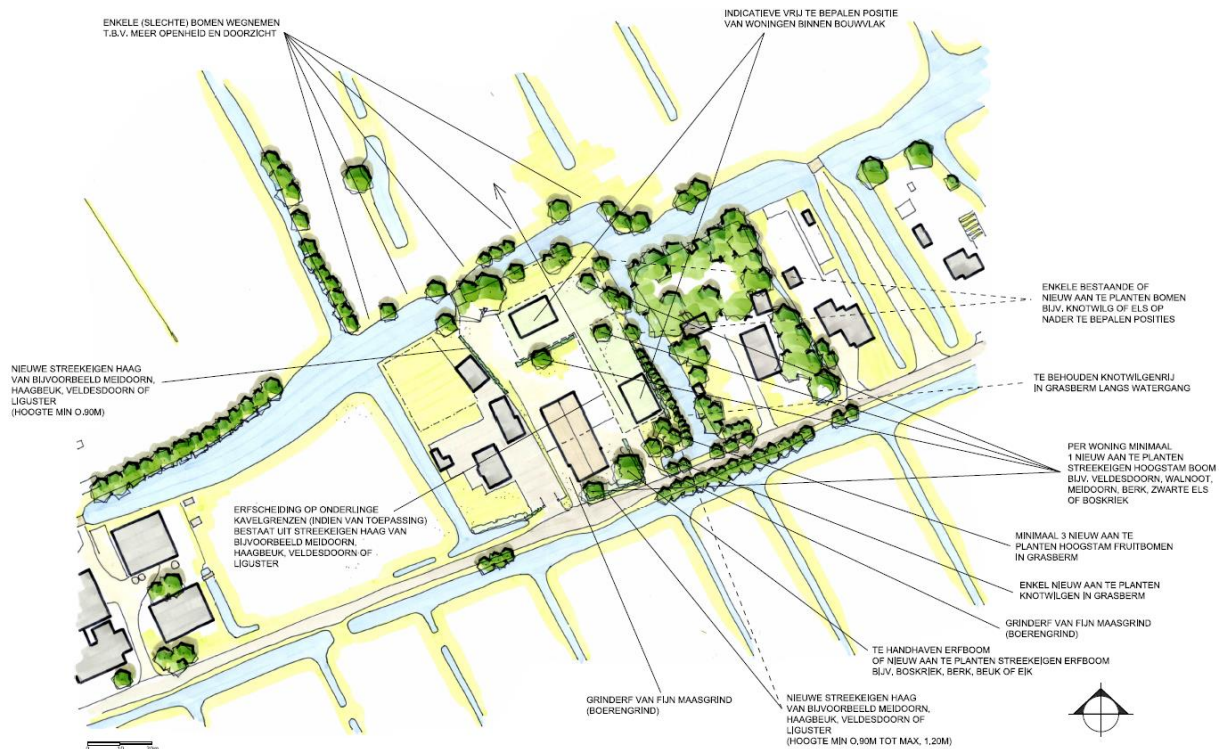


 = te behouden kavelpad (geen sloopverplichting)

 = te slopen bebouwing/verharding

----- = plangebied bestemmingsplan

Afbeelding 11: Te behouden/verwijderen bebouwing/verharding (artikel 5.3.2 van de regels)



Afbeelding 12: Landschappelijke inrichtingsschets (artikel 5.3.3 van de regels). Voor een vergrote versie zie bijlage 8 bij deze toelichting

3 Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Het plan voorziet in de toevoeging van twee wooneenheden. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ en is toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

Het plan voorziet in een woningbouwontwikkeling op een bestaand agrarisch bedrijfsperceel. Met het saneren van het agrarisch bedrijf en bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen komt er ruimte vrij voor een nieuwe functie. In dit geval wordt de vrijkomende locatie voor de wetering ingevuld met woningbouw, welke op een passende wijze wordt gerealiseerd. Daarmee is er sprake van het beter benutten van een bestaand bebouwd perceel.

Ruimtelijke kwaliteit

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

ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

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

Het plangebied betreft op dit moment een volwaardig agrarisch bedrijf met schuren en gebouwtjes die zich in een matige of slechte bouwkundige staat bevinden. Het terrein is over een aanzienlijk oppervlak verhard en het perceel doet wat verrommeld aan. Daarnaast is agrarische bebouwing over de wetering gerealiseerd, hetgeen het open landschap aantast.



Afbeelding 13: Impressie huidige situatie

Met het plan wordt het gehele locatie gesaneerd en opgeruimd, de boerderij wordt gerestaureerd of gesloopt en herbouwd worden. Het terrein over de wetering wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke staat als weiland. Zodoende wordt het open polderlandschap ten noorden van de wetering hersteld. Ten zuiden van de wetering krijgt het perceel een nieuwe invulling in de vorm van woningbouw. De nieuwe woningen worden zo gerealiseerd, dat er een nieuw boerenensemble ontstaat, passend bij de karakteristieken van het cultuurhistorisch woonlint langs de Brandwijkse dijk. De woonboerderij zal daarbij architectonisch als belangrijkste gebouw aangemerkt worden en de twee vrijstaande schuurwoningen daaraan ondergeschikt, omdat deze voorop het perceel staat en de nieuwe woningen architectonisch ondergeschikt worden gerealiseerd aan de woonboerderij. Doordat het plan voorziet in het saneren van in matige of slechte staat zijnde bedrijfsgebouwen wordt verdere verslechtering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Door het verwijderen van een volwaardig agrarische bedrijfsfunctie en de nieuwe invulling in de vorm van woningbouw wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Dit wordt versterkt door de afname van de verharding, het herstellen van het open landschap ten noorden van de wetering en door qua woningbouw en -opzet aan te sluiten bij de karakteristieken van de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Brandwijkse dijk.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor

nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Met betrekking tot de kwaliteitskaart zijn voor het plangebied de laag van de ondergrond, de laag van cultuur- en natuurlandschappen en de laag van de beleving relevant.

Laag van de ondergrond

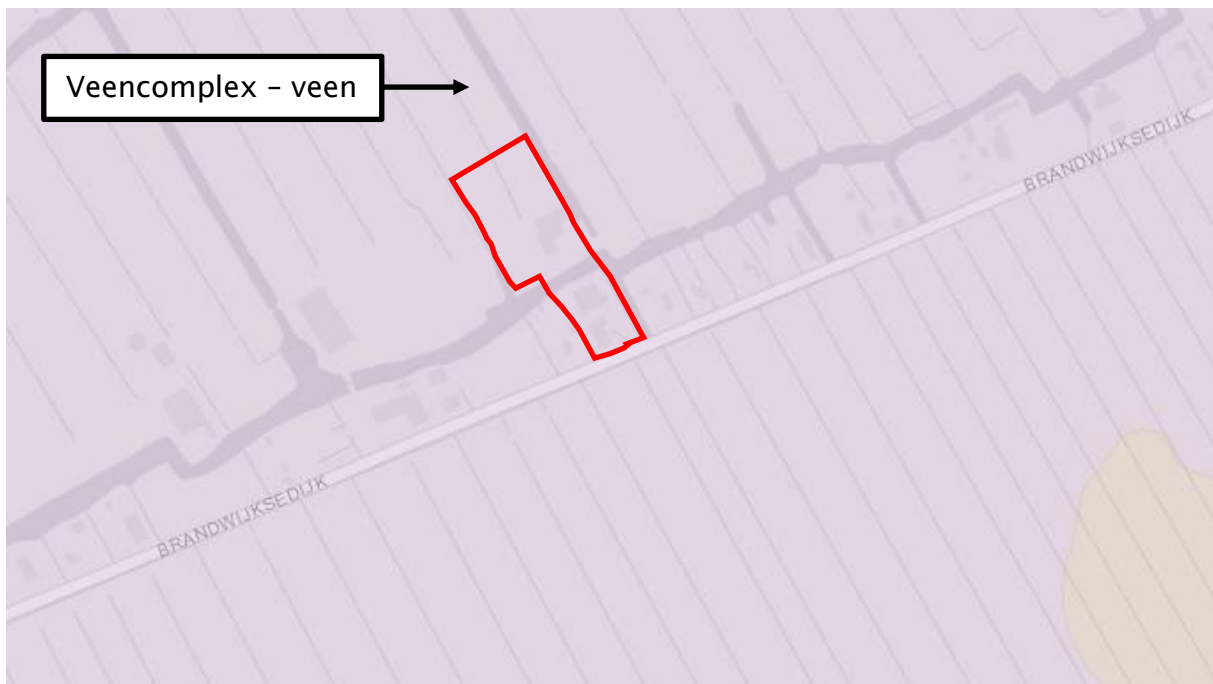
Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'veencomplex – veen'.

Veencomplex - Veen

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

Binnen het veengebied zijn een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. De provincie heeft hiervoor de volgende richtpunt opgenomen:

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



Afbeelding 14: Uitsnede Kwaliteitskaart - Laag van de ondergrond

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen in de gebieden 'veen(weide)landschap' en 'linten'.

Veen(weide)landschap

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. In delen is het voor de oeverwallen kenmerkende fruitteelt aanwezig. De kommen zijn grootschalig met regelmatige (cope)verkaveling, maar gaan al snel over in het veenweidelandschap. Deze overgangen zijn nauwelijks tot niet zichtbaar en staan dan ook niet op kaart.

Voor ontwikkelingen in het veen(weide)landschap hanteert de provincie de volgende richtpunten:

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

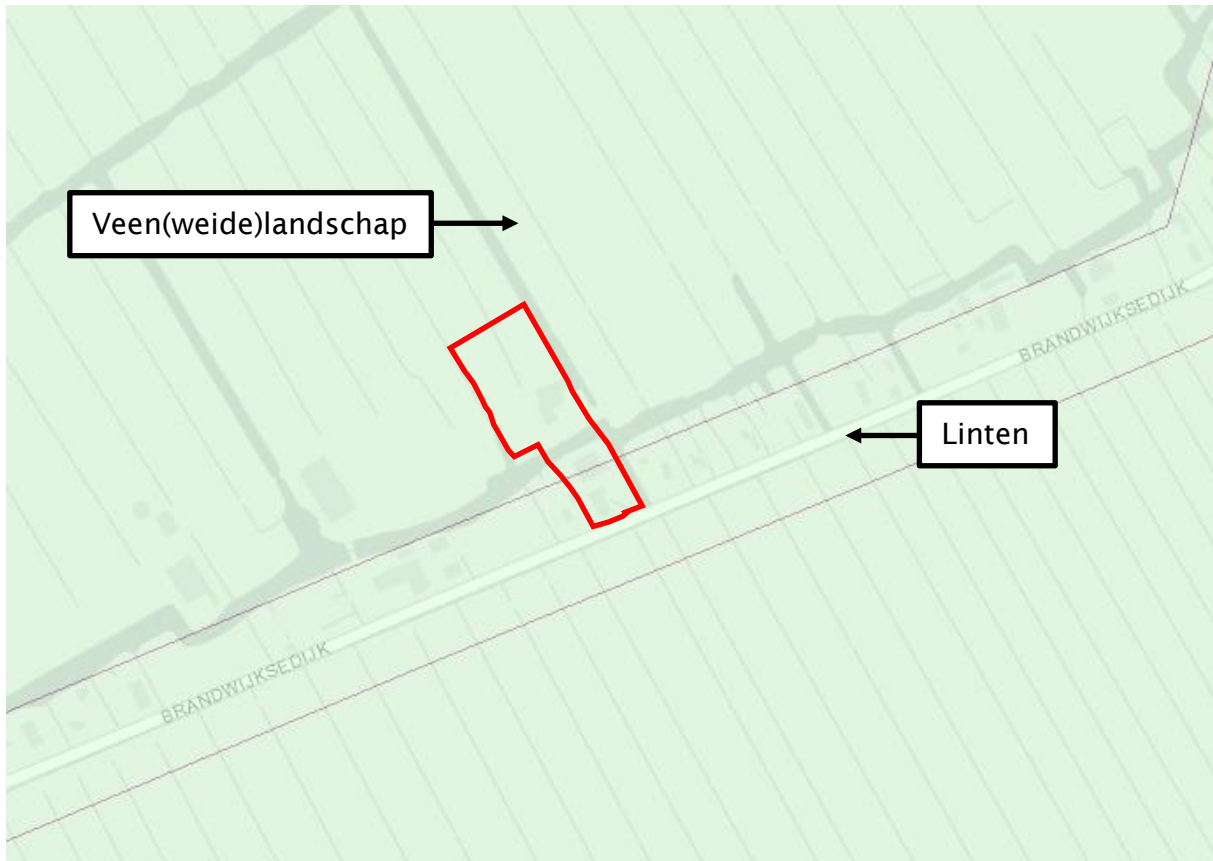
Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien.

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

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;

- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.



Afbeelding 15: Uitsnede kwaliteitskaart – Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plan voorziet in het herstellen van het open polderlandschap ten noorden van de wetering. De nieuwe bebouwing en bouwwerken worden ten zuiden van de wetering gerealiseerd, binnen de bestaande structuren van het lint. De ontwikkeling voorziet in het realiseren van een boerenerfensemble, waarmee wordt aangesloten bij de karakteristieken van het cultuurhistorisch lint langs de Brandwijkse dijk.

Laag van de beleving

Het plangebied is gelegen in het gebied 'stiltegebieden'

Stiltegebieden

De stiltegebieden zijn de (relatief) luwe gebieden met beperkte verstedelijking, waar het dagelijks geluid de 40 decibel niet overstijgt. Hier vindt men rust en stilte als contrast met het dynamisch stedelijk gebied. De provincie hanteert hiervoor het volgende richtpunt:

- In de stiltegebieden is alleen ruimte voor "gebiedseigen" geluid.



Afbeelding 16: Uitsnede Kwaliteitskaart - Laag van de beleving

Het plan voorziet in het saneren van een agrarisch bedrijf en de toevoeging van twee wooneenheden. Ondanks dat een agrarisch bedrijf onder gebiedseigen geluid wordt gerekend, kan wel gesteld worden dat met het verwijderen van het agrarisch bedrijf de geluidbelasting op het gebied wordt verminderd, waardoor het plan bijdraagt in het stiller maken van het stiltegebied.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a) de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft (inpassen);

- b) Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c) Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Gezien de schaal en aard kan het plan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Het plan betreft het saneren van een volwaardig agrarische bedrijfsfunctie en de realisatie van een passende woningbouwontwikkeling. Het landschap ten noorden van de wetering wordt hersteld. De bestaande gebiedsidentiteit blijft geborgd.

Buitengebied

Volgens artikel 6.9a kan een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied alleen voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast.

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Brandwijkседijk, ten noordoosten van de kern Brandwijk. De lintbebouwing concentreert zich aan de Brandwijkседijk en wordt veelal begrensd door de achtergelegen wetering. De lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de oude bebouwing vervangen door nieuwbouw en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De verkavelingsrichting van het landschap is haaks op de wetering gericht. Ondanks dat de bebouwing zich heeft geconcentreerd aan de Brandwijkседijk, is hier en daar voorbij de wetering gebouwd. Het betreffen met name agrarische bedrijfsgebouwen, zoals ook in het plangebied het geval is. Voorbij de wetering wordt het gebied gekenmerkt door het archetypisch polderlandschap. Het landschap kenmerkt zich door openheid, hier kan men nog ver van zich afkijken. Het heeft een sterk agrarische identiteit en het landschap wordt met name gevormd door de rechte verkaveling met daaraan parallel de watergangen en haaks daarop de weteringen.

Het landschap is ontstaan door het eeuwenlang afsterven van beplanting, waardoor er een dikke veenlaag ontstond. Bij de ontginning van het gebied werd er een systeem ontwikkeld om het water af te laten voeren. Het systeem bestond (en bestaat) uit een stelsel van sloten, weteringen en veenriviertjes, waarbij het overtollige water uiteindelijk op de rivier werd geloosd. Door inklinking van de

veenbodem en de hoger wordende waterstanden in de rivier werkte het systeem van natuurlijke afwatering niet meer. De mens zag zich genoodzaakt om het systeem te verbeteren door kades, dijken, boezemwateren, molens, sluizen en gemalen op te richten. Langzamerhand is zo het landschap ontstaan zoals we die nu kennen: lange rechte kavels met parallel daaraan de watergangen en haaks op de verkaveling de weteringen, waarbij het open veenlandschap wordt begrensd door dijken en kades.



Afbeelding 17: Kenmerken plangebied en landschap in de omgeving

Met het plan wordt het gebied ten noorden van de wetering teruggebracht naar polderlandschap. Daarmee versterkt het plan de openheid van dit landschap. Verder wordt met het plan een aanzienlijk oppervlak aan verharding verwijderd, ook voorbij de wetering. Zodoende wordt het groene karakter van het landschap weer hersteld. De woningbouw vindt plaats binnen de structuur van de cultuurhistorische lintbebouwing, ten zuiden van de wetering.

Stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Het plan voorziet in de toevoeging van twee wooneenheden. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ en is toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk (zie tevens §3.1.3).

Stiltegebied

In §3.4.3 zijn in de Omgevingsverordening regels opgenomen voor stiltegebieden. Eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een stiltegebied de rust op significante wijze kan worden verstoord, is verplicht dergelijk handelen achterwege te laten, behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die verstoring te voorkomen of te beperken. Zodoende zijn bijvoorbeeld toertochten voor motorrijtuigen, waterscooters en snelle motorboten verboden, alsook motorrijtuig buiten de openbare weg of voor bestemmingsverkeer openstaande wegen of terreinen. Het verbod geldt echter niet voor het gebruik van motorrijtuigen die verband houden met de uitoefening van onder andere landbouw.

Het plan voorziet in het saneren van een agrarisch bedrijf en de toevoeging van twee wooneenheden. Ondanks dat een agrarisch bedrijf onder gebiedseigen geluid wordt gerekend, kan wel gesteld worden dat met het verwijderen van het agrarisch bedrijf de geluidbelasting op het gebied wordt verminderd. De toevoeging van twee reguliere burgerwoningen zorgt niet voor een significante toename van de geluidbelasting op het stiltegebied. Daarnaast wordt in de verordening specifiek benoemd dat de volgende activiteiten binnen stiltegebieden in beginsel niet zijn toegestaan:

- airguns;
- schietwapens;
- geluid- en omroepinstallaties;
- modeltoestellen die worden aangedreven door een verbrandingsmotor;
- het (zonder ontheffing) rijden van motorrijtuigen buiten de openbare weg of buiten andere voor bestemmingsverkeer openstaande wegen of terreinen;
- het organiseren of deelnemen aan toertochten (zonder ontheffing);
- het varen met een waterscooter;
- het varen van een motorboot sneller dan 9 km/h.

Het plan voorziet niet in dergelijke activiteiten en is daarmee niet in strijd met de regels voor stiltegebieden. De Omgevingsverordening van de provincie regelt al het verbod op bepaalde activiteiten, het bestemmingsplan hoeft dit in principe niet nog een keer te regelen. Daarnaast verplicht de Omgevingsverordening ook niet om een bepaling ten aanzien van het stiltegebied op te nemen in het bestemmingsplan. De aanduiding en regelingen voor het stiltegebied uit het vigerend bestemmingsplan wordt niet overgenomen, omdat deze regelingen zijn gebaseerd op oud beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie 'Open voor elkaar'

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

Middels het plan wordt na de sanering van een volwaardig agrarische bedrijfsfunctie de realisatie van twee vrijstaande burgerwoningen mogelijk gemaakt. De nieuwe woningen worden op een passende wijze vormgegeven door het geheel in te richten als boerenerf. Zodoende wordt aangesloten bij de karakteristieken van de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Brandwijkسدijk. Daarnaast wordt ten noorden van de wetering alle bebouwing en veel verharding verwijderd, zodat het landschap ter plaatse wordt hersteld. Het plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

Brandwijk is aangeduid als woondorp (kleine kern met beperkte voorzieningen). Het meest voorkomende mentality-milieu is 'Traditionele Burgerij'. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang dat kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat uit slechts twee extra woningen bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. Bij een dergelijk plan met een beperkt aantal woningen is regionale afstemming niet nodig.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden 2030

Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de Toekomstvisie Molenlanden 2030 vastgesteld. Op zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn. De zes beelden gaan in op de volgende aspecten:

1. Inclusieve samenleving
2. Leefomgeving
3. Economie
4. Recreatie & Toerisme
5. Klimaat & Energie
6. Bereikbaarheid

Met het plan wordt verharding en bebouwing ten noorden van de wetering op de locatie Brandwijkседijk 33 verwijderd. Zodoende wordt het polderlandschap hersteld en wordt de oorspronkelijke identiteit als open landschap teruggebracht. Verder voorziet het plan in de toevoeging van twee schuurwoningen aan de Brandwijkседijk 33. Het perceel ten zuiden van de wetering wordt zodanig ingericht, dat het geheel zal aandoen als een boerenerfensemble. Daardoor is de woningbouwontwikkeling passend binnen de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Brandwijkседijk.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie beschrijft vooral de opgaven die de gemeente ziet op het vlak van de woningmarkt, voortkomend uit de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die de mensen hebben. De grootste opgave ligt in het voorzien in kleinere en betaalbare koopwoningen, maar de woonvisie maakt ook nog steeds woningbouwinitiatieven mogelijk als daar behoefte aan is; kwantitatief en kwalitatief. De woonvisie is opgedeeld in de volgende opgaven:

- Meer woningen met de juiste kwaliteit;
- Betaalbaar wonen;
- Bestaande voorraad op peil;
- Wonen met zorg;
- Specifieke woningbehoeften;
- Leefbare en vitale dorpen.

Daarnaast geldt voor Molengraaf/Brandwijk het volgende: De woningbehoefte in Brandwijk gaat sterk uit naar betaalbare woningen voor starters en doorstromers (<€300.000). Om aan te sluiten bij het dorpse woonmilieu zijn grondgebonden woningen van belang. In Molenaarsgraaf/Brandwijk zal het aantal oudere huishoudens zal de komende jaren toenemen.

De grootste behoefte is afkomstig van gezinnen. Zij zoeken vooral een ruime grondgebonden koopwoning. Deels is dat al voorhanden in de bestaande voorraad. Er is beperkt ruimte voor duurdere vrijstaande woningen. Het plan voorziet met twee vrijstaande schuurwoningen hierin en is in overeenstemming met de Woonvisie.

3.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

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

- Agrarisch met waarden;
- Water;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie.

En de aanduidingen:

- Bouwvlakken;
- Figuur 'relatie';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint';

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn burgerwoningen juridisch-planologisch niet toegestaan.

3.4.4 Parapluherziening Parkeren

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige bepalingen – waaronder de parkeernormbepaling – uit de Bouwverordening komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze bepalingen geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen, zodat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst.

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Molenlanden wenst dan ook over de mogelijkheid te beschikken tot het stellen van eisen aan het parkeren. Middels het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' bezit de gemeente een eenduidige regeling, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van het aspect parkeren.

De parkeerregeling in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' is overgenomen in dit bestemmingsplan. Het realiseren van voldoende parkeergelegenheid is hiermee juridisch-planologisch geborgd.

3.4.5 Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

In oude bestemmingsplannen waren te weinig sturingsmogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemmingen 'wonen', 'woongebied', 'centrum' of 'gemengd' te kunnen reguleren. In veel oude bestemmingsplannen

waren bijvoorbeeld geen begripsdefinitie opgenomen inzake 'wonen' en daarmee was het langdurige verblijf van een ongelimiteerd aantal arbeidsmigranten per woning toegestaan. Dit past niet binnen het doel van de gemeente Molenlanden om te voorzien in passende en kwalitatieve goede huisvesting op de juiste plek, waarbij tevens een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Met het paraplubestemmingsplan is onder andere een nieuwe begripsdefinitie gekomen van 'het wonen', waardoor het niet meer mogelijk is om met meer dan één huishouden te verblijven in een woning. Huisvesting van arbeidsmigranten voor de shortstay (logies) en midstay is uitsluitend toegestaan door een vergunning aan te vragen die voldoet aan de eisen uit de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten.

De regeling en begrippen die zijn opgenomen in het paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten' zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

4 Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plan voorziet in de toevoeging van twee wooneenheden na de sanering van een agrarische bedrijfsfunctie en het herstellen van het landschap ten noorden van de wetering. De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Gezien de kleinschaligheid is er geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan voorziet in de sanering van een volwaardig agrarische bedrijfsfunctie aan de Brandwijkседijk 33. Het landschap ten noorden van de wetering wordt hersteld en ten zuiden van de wetering worden twee wooneenheden toegevoegd. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Verder zijn volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten juridisch-planologisch uitgesloten door het verwijderen van het agrarisch bouwvlak.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied en in een cultuurhistorisch woonlint langs de Brandwijkседijk, ten noordoosten van de kern Brandwijk. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Op een afstand van circa 2,7 km ligt het Natura 2000-gebied 'Donkse Laagten'. Dit Natura 2000-gebied is niet stikstofgevoelig. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 7,5 kilometer tot een Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats. Het betreft het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek'. Verder is het plangebied gelegen op een afstand van circa 1,0 km tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en circa 400 meter tot het Belangrijk weidevogelgebied. Het plangebied is gelegen binnen een door de provincie Zuid-Holland aangewezen stiltegebied.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. De nieuwe woningen worden conform de huidige eisen duurzaam gerealiseerd en zullen daardoor vrijwel niet voorzien in emissies. Daarnaast wordt met het uitsluiten van een volwaardig agrarisch bedrijf (zware) agrarische verkeersbewegingen en emissies als gevolg van het houden van vee weggenomen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu, beschermde natuur of het stiltegebied. Daarnaast kan redelijkerwijs aangenomen worden dat met het verwijderen van een volwaardig agrarische bedrijfsfunctie een positief effect ontstaat op het milieu.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, geen sprake is van productiewerkzaamheden, geen sprake is van een onevenredige toename van aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van diverse milieuaspecten in deze toelichting.

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. Beschermen tegen overstromingen;
2. Water eerlijk verdelen;
3. Voorbereiden op extreem weer;
4. Schoon water;
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur;
6. Zwemwater;
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit;
8. Toewerken naar circulariteit.

Verordening 'de Keur'

Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de 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.

Onderzoek

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW010. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,07 meter NAP en een winterpeil van -2,17 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 18: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen nabij een waterkering.

Watergangen

Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichting.

70% van het perceel wordt verhard. Om de toename aan verharding in te schatten is aangesloten bij deze benadering (ook bij de woonboerderij).

Tabel 2: Verhardingsbalans	
Bestaande situatie	Oppervlak
Boerderijgebouw (twee wooneenheden)	290 m ²
Veestal	722 m ²
Vervallen schuurtjes	32 m ²
Schuur achter de wetering	138 m ²
Romneyloodsen achter de wetering	726 m ²
Verharding en kavelpad	3.130 m ²
Totaal bestaande situatie	5.038 m²
Nieuwe situatie	
Boerderijgebouw (twee wooneenheden)	290 m ²
2 schuurwoningen (max 125 m ² per woning)	250 m ²
Bijgebouwen, 75 m ² per woning	300 m ²
Erfverharding (70% erf minus gebouwen)	1.832 m ²
Kavelpad	472 m ²
Totaal nieuwe situatie	3.144 m²
Vershil	1.894 m² afname



Afbeelding 20: Verharding bestand (links) en nieuw (rechts, indicatief ontwerp)

Het plan voorziet in een afname van 1.894 m² aan verharding. Watercompensatie is daardoor niet nodig. Indien water wordt gedempt, dan dien het gedempte water voor 100% gecompenseerd worden. Hiervoor dient een vergunning bij het waterschap aangevraagd te worden. Indien kan worden voldaan aan de voorwaarden van de algemene regels van het waterschap, dan volstaat een melding. Daarbij merkt het waterschap op dat watergang 063236 gedeeltelijk gedempt lijkt te zijn in

het verleden. Volgens de luchtfoto lijkt de watergang namelijk een stuk kleiner dan dat die in de legger wateren van het waterschap staat. Het waterschap verzoekt de initiatiefnemer om bij verdere uitwerking van het plan om het oppervlak van deze mogelijke demping voor 100% terug te graven.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

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

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

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

De initiatiefnemer is geïnformeerd over de nut en noodzaak van een regenton. Zodoende kan het hemelwater opgevangen, vastgehouden en gebruikt worden. Daarnaast voorziet het plan in een aanzienlijke afname van het verhard oppervlak, waardoor het hemelwater makkelijker de bodem geïnfiltreerd kan worden. Verder is in de directe omgeving van het plangebied voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Het waterschap vraagt om één uitstroomvoorziening te maken voor de gezamenlijke woningen om de wildgroei van pijpjes/uitloopjes (die uitmonden op de watergangen) tegen te gaan. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen wordt aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Brandwijkседijk. Het plangebied is op dit moment voorzien van twee in- en uitritten op de Brandwijkседijk. Voor het verwijderen en realiseren van nieuwe perceelsontsluitingen dient een melding te worden gedaan of een vergunning te worden ingediend bij het waterschap.

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

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Er dient een melding gedaan te worden bij het waterschap voor enkele sloopwerkzaamheden bij de beschermingszone van watergangen.

4.3 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De 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 Wgh 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 53 dB in landelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, waardoor deze bronnen buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Het plan betreft de toevoeging van twee burgerwoningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai noodzakelijk. Voor de twee woningen in de woonboerderij is onderzoek niet nodig, omdat hier de situatie in het kader van de Wgh niet wijzigt.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai te bepalen en te toetsen aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Brandwijkседijk ten hoogste 49 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied van 53 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;*
- De woningen ter plaatse van de noordgevel over een geluidluwe gevel en buitenruimte beschikken, waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere waarden

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

Tabel 4.1: Rekenresultaten geluidbelasting Brandwijkسدedijk, incl. aftrek art. 110g Wgh

beoordelingspunt	hoogte [m]	adres	geluidbelasting L _{den} in dB
01_B	Zuidgevel	4,5	Brandwijkسدedijk
			49

Geluidwering van de gevel

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

Conclusie

Het plan ondervindt geen belemmeringen voor het aspect geluid. Voor de zuidgevel van de zuidelijk gelegen schuurwoning dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Het besluit hogere waarden is toegevoegd aan de bijlage van de toelichting en het besluit wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd en vastgesteld.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 3: 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
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit NIBM 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 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.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de Monitoring NSL 2021 het volgende overzicht voor het jaar 2020 (rekenpunt 159547):

- Een stikstofconcentratie van 14,3 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 15,8 µg PM10/m³, met niet meer dan 6 overschrijdingsdagen per jaar;
- Een fijnstofconcentratie van 8,7 µg PM2,5/m³.

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

Conclusie

Het plan betreft het toevoegen van twee woningen. 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. Daarnaast wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het plan betreft de toevoeging van twee woningen. Hiermee is sprake van het toevoegen van nieuwe milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de eventuele belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en instellingen als gevolg van het plan en of er ter plaatse van het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat heerst. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Omgevingstype

De richtafstanden in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. Onder het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' wordt het volgende verstaan: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig*

buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stiltegebied of een natuurgebied)."

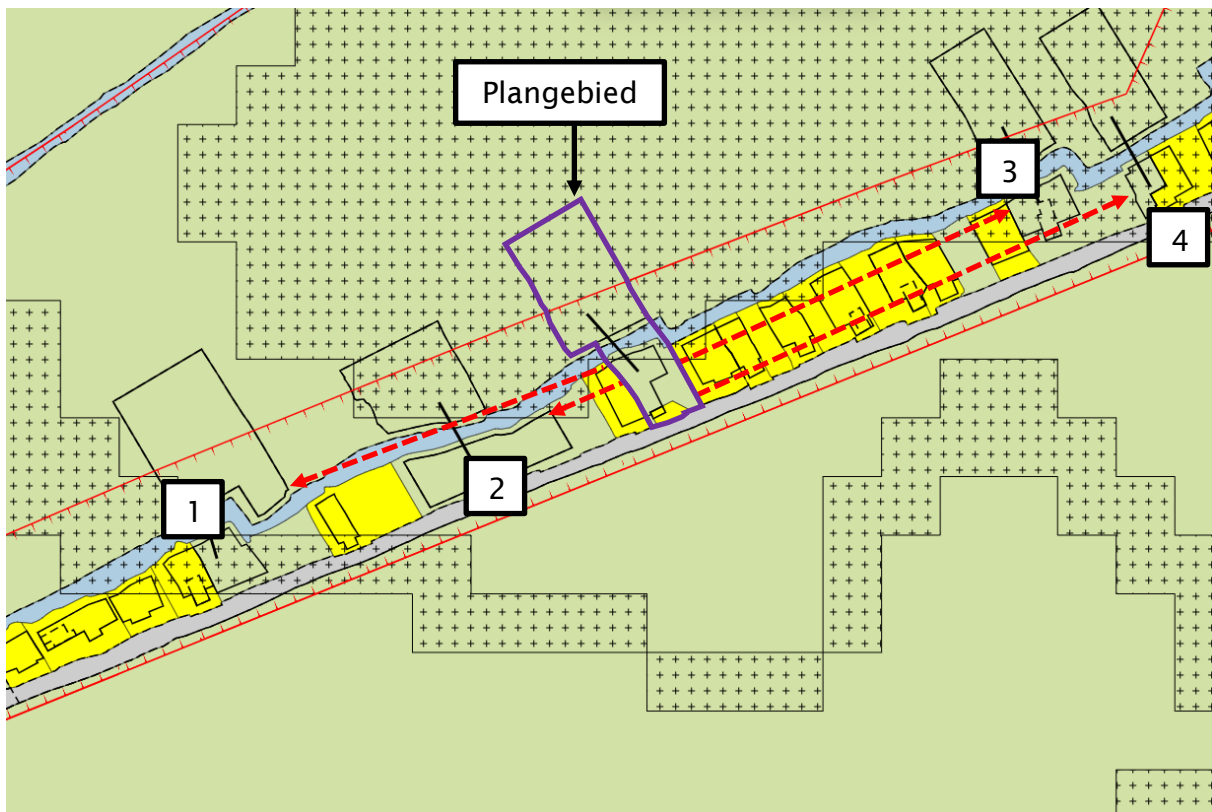
Onder het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt het volgende verstaan: *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

Ter plaatse van het plangebied is sprake van lintbebouwing met woningen en agrarische bedrijvigheid. In de omgeving van de Brandwijkседijk is geen sprake van functiescheiding: agrarische bedrijven zijn direct naast woonpercelen gevestigd. Het vigerend bestemmingsplan staat agrarische bedrijvigheid direct naast woonpercelen bovendien expliciet toe. Gesteld wordt dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende relevante bedrijven gevestigd.

Tabel 5: Afstanden omliggende bedrijven t.o.v. nieuwe woning					
#	Adres	Functie	Milieu-cat.	Zwaarste richtafstand conform VNG	Afstand bedrijf tot nieuwe woning
1	Brandwijkседijk 28a	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter	290 meter
2	Brandwijkседijk 30/31	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter	63 meter
3	Brandwijkседijk 41	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter	310 meter
4	Brandwijkседijk 42	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter	410 meter

** De zwaarste richtafstand betreft voor het aspect geur. Middels de Geurverordening van de gemeente wordt deze gereduceerd naar 25 meter.*



Afbeelding 21: Afstanden plangebied t.o.v. omliggende bedrijven

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de richtafstanden en daarmee sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Geur

Voor het aspect geur van veehouderijen is tevens getoetst aan de wettelijke afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Geurverordening gemeente Molenlanden 2020.

Uit artikel 5 van de Wgv volgt dat voor melkveehouderijen een minimumafstand van 50 meter geldt voor geur, gerekend vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van de stallen. De dichtstbijzijnde emissiepunt betreft een stal van de veehouderij aan de Brandwixsedijk 30-31 betreft is gelegen op een afstand van circa 118 meter tot het plangebied. Daarnaast worden de nieuwe woningen niet dichterbij deze veehouderij gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de Wgv.

Daarnaast is in de Wgv opgenomen dat de afstand van een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissie is vastgesteld, de afstand tot die veehouderij tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter moet bedragen. Deze afstand kan worden gewijzigd met een gemeentelijke verordening. De gemeente Molenlanden heeft van deze mogelijkheid gebruikgemaakt en heeft de Geurverordening gemeente Molenlanden 2020 vastgesteld. Deze Geurverordening heeft voor het plangebied een afstand vastgesteld van 25 meter. Binnen een afstand van 25 meter vanaf het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd. Er wordt derhalve voldaan aan de gemeentelijke geurverordening.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

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.

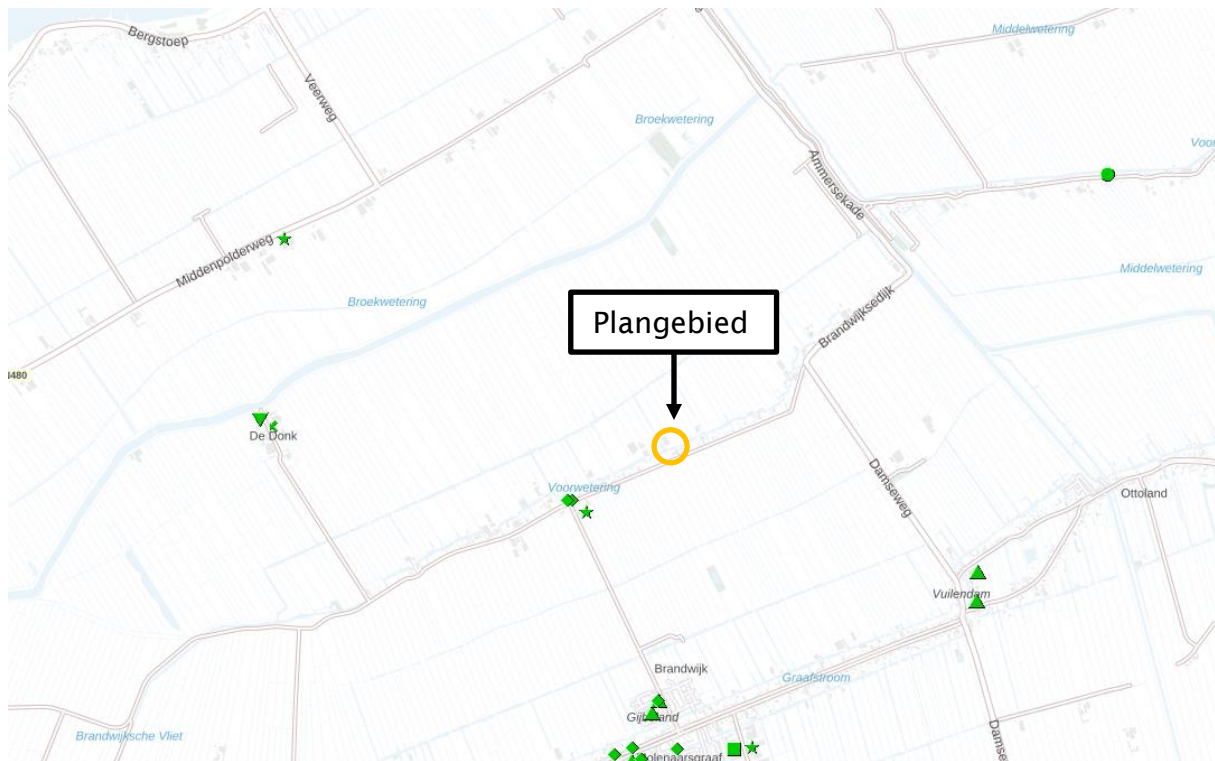
Onderzoek

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 kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er 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 bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvinden en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.



Afbeelding 22: Uitsnede Risicokaart

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

Het Besluit externe veiligheid transportroutes, per 1 april 2015 van kracht, stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan.

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.

Spoorverkeer

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

Vaarwegen

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

Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ). Het advies van de VRZHZ luidt als volgt:

‘De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Het team Veilig bouwen en gebruiken binnen de VRZHZ wil zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen voor woongebouwen voor verminderd zelfredzame personen zodat de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw op tijd mee kunnen worden genomen.’

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving 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 plan. Voorafgaand aan de (graaf)werkzaamheden dient een KLIC-melding te worden gedaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Voorafgaand aan de (graaf)werkzaamheden dient een KLIC-melding te worden gedaan.

4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plan voorziet in de sloop van gebouwen en de realisatie van woningen. De woonboerderij blijft behouden, wordt gerestaureerd of wordt gesloopt en herbouwd. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn door Blom Ecologie twee quickscans Wet natuurbescherming uitgevoerd. In de eerste quickscan zijn het terrein en de schuren onderzocht. Vervolgens is – naar aanleiding van een reactie van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid – ook een quickscan uitgevoerd naar de woonboerderij. De quickscans zijn opgenomen als bijlagen bij de toelichting. De conclusies uit de eerste quickscan (terrein en schuren) luiden:

‘Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening, Voortoets en/of ‘nee, tenzij’-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De sloop van alle aanwezige bebouwing, met uitzondering van de boerderijwoning, de kap van enkele fruitbomen en de realisatie van woningen aan de Brandwijkstraat 33 te Brandwijk is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Vervolgstappen

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).*
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.*
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- Verlichting gericht op de boerderijwoning tussen zonsondergang en zonsopkomst vermijden.*
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- Werkzaamheden welke grote trillingen veroorzaken, zoals heien, uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van de heikikker (medio februari-medio juli).*
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.'*

In de eerste quickscan is de woonboerderij niet onderzocht, omdat het plan eerst bestond in het behoud van de woonboerderij. De initiatiefnemer gaat in de toekomst de woonboerderij restaureren of slopen en herbouwen. Naar aanleiding van een reactie van de Omgevingsdienst is vervolgens aangegeven dat de woonboerderij ook

onderzocht moet worden. Derhalve is door Blom Ecologie een tweede quickscan uitgevoerd. Hierin is Blom Ecologie worstcase uitgegaan van sloop van de boerderij. De conclusie van de tweede quickscan luidt:

'Soortenbescherming

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar huismus en vleermuizen. Tevens is de planlocatie mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening, voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De beoogde sloop van de boerderijwoning aan de Brandwijkse dijk 33 te Brandwijk is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen boerderijwoning een relevante functie heeft voor huismussen en vleermuizen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard, huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid en/of openbare veiligheid - aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, kolonisatie door rugstreeppadden en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Vervolgstappen

- Voor de sloop van de boerderijwoning dient aanvullend onderzoek naar huismus uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar huismus wordt uitgevoerd middels twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april t/m 15 mei, conform het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2022).
- Voor de sloop van de boerderijwoning dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd middels minimaal vier gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen twee rondes in het voorjaar en twee rondes in het najaar plaats te vinden. De potentie van de planlocatie voor verschillende typen verblijfplaatsen en vleermuissoorten wordt in tabel 3.1 en 3.2 uiteengezet. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Werkzaamheden welke grote trillingen veroorzaken, zoals heien, uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van de heikikker (medio februari-medio juli).
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.'

Naar aanleiding van de conclusie van de quickscan voor de woonboerderij dient aanvullend onderzoek plaats te vinden naar huismus en vleermuis. Dit onderzoek is uitgevoerd door Grofalex en is toegevoegd aan de bijlage van de toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt:

'Huismus

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan in alle redelijkheid worden vastgesteld dat de voorgenomen werkzaamheden, de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming niet overtreden. Vaste rust- en voortplantingsplaatsen van huismussen worden niet verstoord en/of vernietigd.

Vleermuis

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek is vast komen te staan dat op het plangebied geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen, of essentiële foerageergebieden en/of vliegroutes van vleermuizen aanwezig zijn.

Met voorgenomen activiteiten worden dan ook geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming – onderdeel soortbescherming vleermuizen, is daarom niet noodzakelijk.

Concluderend kan worden gesteld, dat gezien het bovenstaande, de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de voorgenomen activiteiten'

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar. Het plan ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect ecologie.

4.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘De bodem van het terrein bestaat uit klei, overgaand in veen tussen 0.5 en 1.0 m-mv. In een aantal boringen rond de opstallen is de bovengrond zandig. Dit is onder andere aan de achterzijde van de locatie. Vanaf 2.0 m-mv is de bodem plaatselijk kleiig. In een beperkt aantal boringen is puin waargenomen, tot een diepte van maximaal 0.7 m-mv. Het gehalte varieert van sporen van tot geheel, de oprit. Het puin bestaat uit beton, grind en baksteen. Er is visueel nergens asbest waargenomen in of op de grond.

Grond

In de boven- en ondergrond van het terrein aan de Brandwijkstraat worden met uitzondering van PAK geen tussenwaarden overschreden.

De zandige en puinhoudende bovengrond van drie boringen rond de bovengrondse tank is licht verontreinigd met olie. Deze boringen staan in de smalle onverharde strook tussen de stal en de oprit. In de grond rond grondwaterniveau ter plaatse van de tank is olie niet boven de Achtergrondwaarde verhoogd.

In het bovengrond-mengmonster van de boringen rond de tank is PAK met 442 mg/kg ds sterk verhoogd. De bovengrond is daar sterk puinhoudend. Het puin bestaat uit beton en steenachtig materiaal. De aanwezigheid van PAK duidt op ook wat bijmenging met kool of verbrandingsresten. De ernst en omvang van de verontreiniging kunnen als volgt worden samengevat.

- De onverharde strook tussen de oprit en de stal waar de boringen in staan is maximaal 1.2 meter breed en 23 meter lang. Het oppervlak komt daarmee 28 m².*
- De drie grondmonsters van het verontreinigde mengmonster zijn niet individueel geanalyseerd op PAK. Aangenomen wordt dat de hele strook heterogeen puinhoudend is, tot tenminste 0.7 m-mv. Dit laatste op basis van de boringen 10 en 11.*
- Uitgaande van een diepte van de sterk verontreinigde grond van 0.7 m-mv zou het volume van de sterk verontreinigde grond op tenminste 20 m³. Het PAK vormt daarmee geen ernstig geval van verontreiniging. Het criterium daarvoor is een volume aan sterk verontreinigde grond van tenminste 25 m³.*

Bestrijdingsmiddelen, PFAS

Van de bestrijdingsmiddelen zijn DDT en de afbraakproducten DDE en DDD meetbaar verhoogd in de bovengrond van het terrein. Er worden voor deze stoffen geen Achtergrondwaarde overschreden. Van de PFAS-componenten is PFOA met 22 µg/kg ds sterk verhoogd. Gezien de oorzaak of bron van het PFAS (depositie uit de lucht) geldt dat vermoedelijk voor een groot deel van het terrein.

Asbest

Visueel is nergens asbest waargenomen in of op de bodem rond de opstallen aan de Brandwijkседijk. Er zijn voor het onderzoek vier mengmonsters van grond en puin op asbest geanalyseerd. Het lab heeft in één van de vier mengmonster asbest kleiner dan 20 mm aangetoond. Dit is het mengmonster van de druppelgootlijn aan de oostkant van de stal. Het asbest bestaat uit drie stukjes met een grootte van ongeveer 6 mm, die bestaan uit hechtgebonden chrysotiel. De stukjes resulteren in een gewogen gehalte van 2.1 mg/kg ds. In de fijne fractie, het asbest kleiner dan 0.5 mm (het respirabele asbest) is niets aangetroffen. Dat geldt voor alle mengmonsters.

Voor asbest in grond is een hergebruiksnorm of interventiewaarde van toepassing van 100 mg/kg ds. Het gewogen asbestgehalte van 2.1 mg/kg ds ligt daar onder. Omdat er verder nergens visueel of analytisch asbest is aangetoond wordt aangenomen dat de grond van het terrein aan de Brandwijkседijk nergens boven de interventiewaarde is verontreinigd met asbest.

Het asbest in de gootlijn vormt geen ernstig geval van verontreiniging. Voorwaarde daarvoor is dat er geen respirabel asbest is aangetroffen. Dat is blijkens het analysecertificaat ook niet het geval.

Grondwater

Het grondwater staat op het terrein aan de Brandwijkседijk op circa 1.1 m-mv. In het grondwater zijn barium en molybdeen licht verhoogd. Olie en aromaten zijn niet boven de streefwaarde verhoogd in het grondwater. De dieseltank naast de stal en het gebruik ervan heeft dus niet geresulteerd in verontreiniging van het grondwater.

Conclusie, aanbevelingen

De bodemkwaliteit van het terrein aan de Brandwijkседijk is met twee uitzonderingen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein.

De uitzonderingen zijn het sterk verhoogde PAK-gehalte in de strook tussen de stal en de oprit en het hoge PFOA-gehalte in de bovengrond. De met PAK verontreinigde strook grond is een belemmering voor de ontwikkeling van de locatie en kan op basis van een Plan van aanpak worden gesaneerd.

De verhoogde gehalten aan PFAS zijn in principe geen belemmering voor een bouwvergunning. De bovengrond zal door het relatief hoge PFOA-gehalte vermoedelijk echter afgevoerd moeten worden voor een nieuwe bestemming als wonen met tuin. Hergebruik van de grond elders in de regio is niet mogelijk. Aanbevolen wordt over de benodigde maatregelen voor het bouwrijp maken van de locatie te overleggen met Omgevingsdienst ZHZ, het bevoegd gezag in deze, namens Gemeente Molenlanden.'

Conclusie

Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, dient de grond met de sterk verhoogde PAK-gehalte op basis van een Plan van Aanpak te worden gesaneerd. Verder zal overleg plaatsvinden met de Omgevingsdienst over de benodigde maatregelen voor het bouwrijp maken van de locatie ten aanzien van de relatief hoge PFOA-gehalten.

De kosten voor de sanering en afvoer komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Het aspect bodem zit de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

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

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

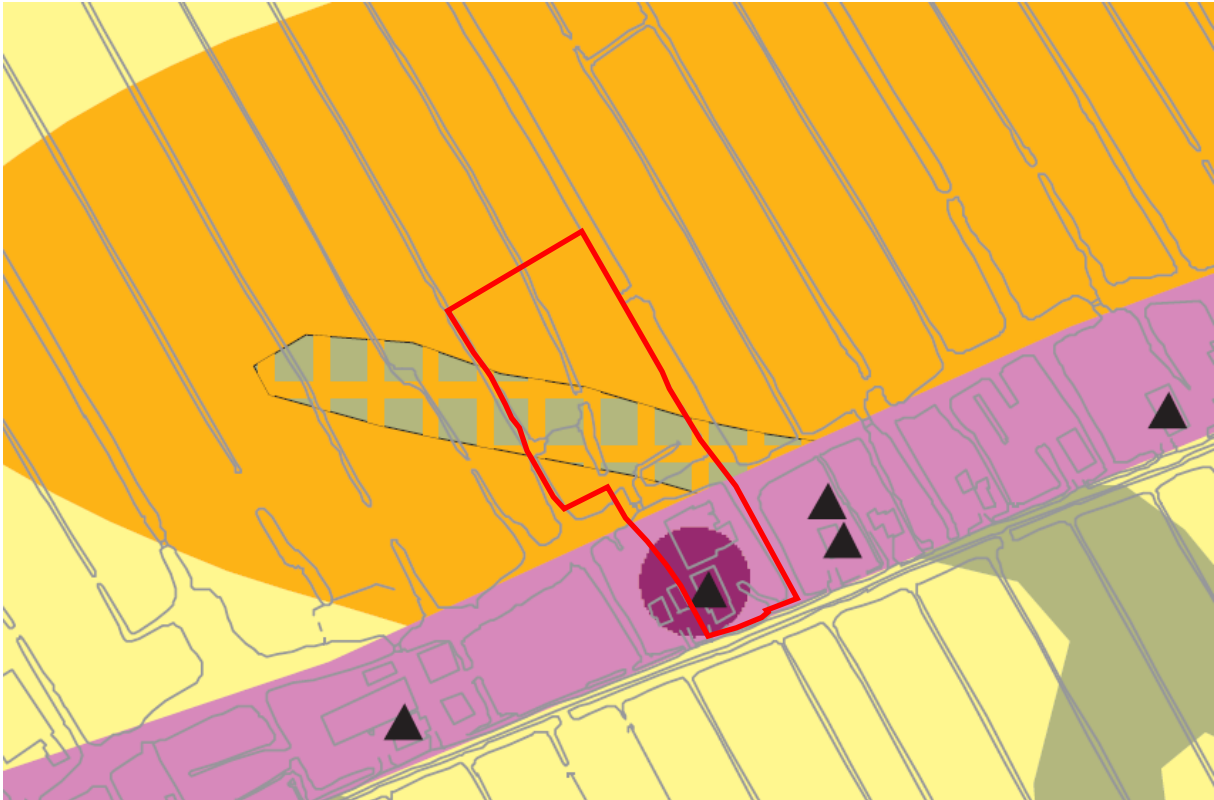
Onderzoek

Archeologie

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een:

- Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (paars). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmatische verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld voor prehistorie tot middeleeuwen (oranje). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;

- Middelmatige verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen (groen). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Verder is de woonboerderij aangemerkt als een historisch element.



Afbeelding 23: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het plan voorziet in ingrepen groter dan de aangegeven oppervlakte, waardoor de plicht tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek geldt. Door ADC ArcheoProjecten is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt:

‘De [...] gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- ***Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?***

Er is sprake van een veenpakket dat onderdeel uitmaakt van de Formatie van Nieuwkoop. Die doorsneden wordt door een laag komklei, behorend tot de Formatie van Echteld. Plaatselijk (boring 2 en 5) toont het veen op 40-50 cm - mv (1,78-1,79 m -NAP) sporen van veraarding. In boring 1 is bovenop het veenpakket een ophogingspakket aanwezig dat onderdeel is van een terp. Op het veraarde veen ligt een pakket komklei behorende tot de Formatie van Echteld. Vervolgens gaat de komklei over in de bouwvoor. Op de overige locaties gaat het veen via een scherpe grens over naar een verstoord komkleipakket. Dit pakket loopt door tot aan het maaiveld.

- **Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?**

De bodemopbouw in het plangebied is vrijwel intact, behalve in boring 3 en 4. In boring 3 is de boring verstoord tot 115 cm -mv. In boring 4 is de bodemopbouw tot 125 cm -mv verstoord.

- **Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?**

Ja, in het plangebied zijn archeologische relevante lagen aanwezig.

- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**

In boring 1 is op 40 tot 100 cm -mv (1,38-1,98 m -NAP) een ophogingslaag aanwezig, dat onderdeel is van een terp.

In boring 2 en 5 is de top van het veenpakket veraard en daarmee archeologisch gezien waardevol en kansrijk op sporen.

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

Ja, er is een fragment aardewerk aangetroffen in boring 1.

Zo ja:

- **Op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?**

Het fragment aardewerk is aangetroffen op 70 cm -mv (1,68 m -NAP)

- **Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?**

n.v.t.

- **Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?**

Een fragment grijsbakkend aardewerk daterend uit de 13e -15e eeuw.

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

De zeer hoge- en middelhoge verwachting voor het plangebied blijft gedeeltelijk gehandhaafd. In afb. 19 [van het onderzoeksrapport] blijft in de zones 'Terp en Terp verstoord tot minimaal 50 cm -mv' en 'veraard veen nabij terp' de zeer hoge verwachting gehandhaafd. Tot slot kan de in de zone 'geen archeologische verwachting' de verwachting naar laag worden bijgesteld.

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

Indien gekozen wordt voor variant 2 komt het zuidwestelijk vrijstaande woonhuis ter plaatse van een zone waar veraard veen aanwezig is (afb. 20 [van het onderzoeksrapport]). Hier kunnen mogelijk aanwezige archeologische waarden worden verstoord.

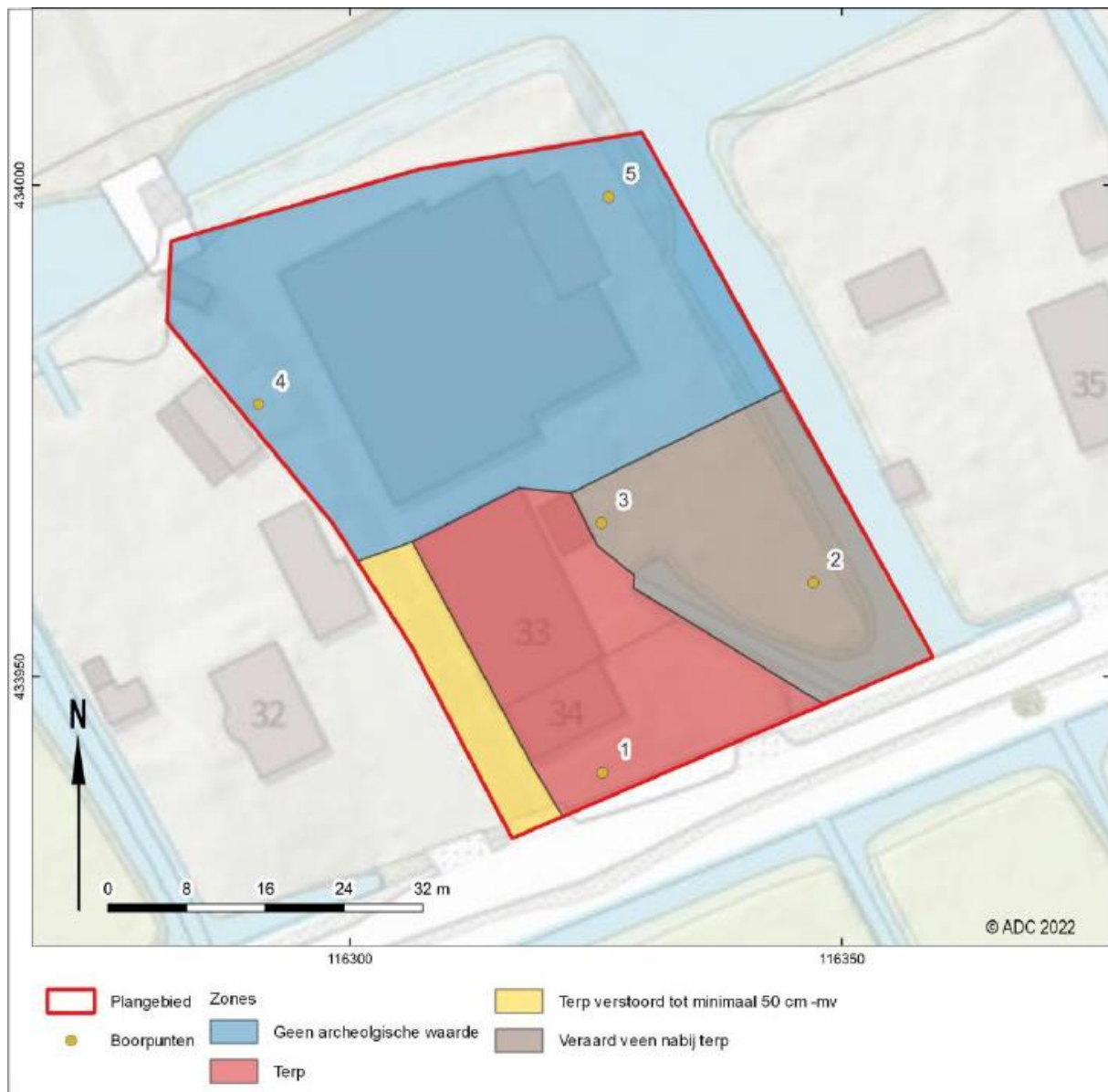
Indien gekozen wordt voor variant 3, waarbij de huidige woning behouden blijft en de nieuwbouw komt ter plaatse van een zone zonder archeologische verwachting worden geen archeologische waarden bedreigd (afb. 21 [van het onderzoeksrapport]).

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

Het plangebied is voldoende onderzocht indien in de zones 'terp' en 'veraard veen nabij terp' geen bodemingrepen worden uitgevoerd die dieper gaan dan 30 cm -mv en ter plaatse van de zone 'terp verstoord tot minimaal 50 cm -mv' geen bodemingrepen worden uitgevoerd die dieper gaan dan 50 cm -mv. Indien in de genoemde zones de dieptegrens wordt overschreden is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

ADC ArcheoProjecten adviseert om geen vervolgonderzoek uit te voeren indien in de zones 'terp' en 'veraard veen nabij terp' geen bodemingrepen worden uitgevoerd die dieper gaan dan 30 cm -mv. De zone 'terp verstoord tot minimaal 50 cm -mv' is ook gelegen op de terp, echter is vastgesteld dat in deze de bodem tot 50 cm -mv verstoord is. Indien de dieptegrens tot 50 cm -mv' in deze zone niet wordt overschreden is ook hier geen archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.



Afbeelding 24: Archeologische advieszones in het plangebied (afbeelding 19 uit archeologisch rapport)

Om het advies uit het archeologisch rapport over te nemen in het bestemmingsplan, zijn archeologische dubbelbestemmingen opgenomen binnen de rode, bruine en de gele zone. Op deze zones zijn de regels uit de huidige archeologische dubbelbestemming overgenomen, waarbij de diepte is aangepast op het advies uit het archeologisch onderzoek. Voor de rode en bruine zone is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen en voor de gele zone de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1a'. De overige gronden waar het archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen, omdat hier geen archeologisch onderzoek meer nodig is. Op de gronden waar geen ontwikkelingen zijn beoogd, is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op deze gronden zijn de vigerende archeologische dubbelbestemmingen overgenomen.

Cultuurhistorie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing langs de Brandwijkse dijk. Met het plan wordt een agrarisch bedrijf

met verouderde opstallen gesaneerd. De woonboerderij zal daarbij behouden blijven, worden gerestaureerd of worden gesloopt en herbouwd worden. De twee vrijstaande woningen worden uitgevoerd in de vorm van schuurwoningen, waardoor het perceel zal aandoen als een karakteristiek boerenerf, passend binnen de karakteristieken van het cultuurhistorisch lint.

Conclusie

Geen archeologisch vervolgonderzoek is nodig indien in de zone 'terp' geen bodemingrepen worden uitgevoerd die dieper gaan dan 30 cm -mv. De zone 'terp' verstoord tot minimaal 50 cm -mv' is ook gelegen op de terp, echter is vastgesteld dat in deze de bodem tot 50 cm -mv verstoord is. Indien de dieptegrens tot 50 cm -mv' in deze zone niet wordt overschreden is ook hier geen archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Indien de dieptegrens wel wordt overschreden in beide zones, zal een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd moeten worden door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVOP). De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De huidige woonboerderij is verouderd en is niet goed geïsoleerd. Bij restauratie of herbouw zal de woonboerderij op een goede wijze geïsoleerd worden. Daarnaast worden de nieuwe woningen niet aangesloten op het gasnetwerk, waardoor er geen emissies plaatsvinden door stookinstallaties. Tevens zullen de woningen bijna energieneutraal gerealiseerd worden, zodat ze voldoen aan de BENG-normen. De initiatiefnemer streeft er echter naar om de nieuwe woningen geheel energieneutraal te realiseren.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.50 Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. Overstroming;
- c. Hitte;
- d. Droogte.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem.

Het plan voorziet in een aanzienlijke afname in de verharding. Daardoor ontstaat er meer ruimte voor het infiltreren van het hemelwater in de bodem. Verder wordt het belang van groene tuinen onder de aandacht gebracht.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Het plangebied is niet gelegen nabij een waterkering.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van de woning rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Met het plan wordt de hoeveelheid aan verharding aanzienlijk verminderd, hetgeen bijdraagt aan het tegengaan van hittestress. Mogelijk dat in de woningen installaties worden geïnstalleerd die naast verwarmen ook kunnen koelen.

Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het toepassen en gebruiken van regentonnen. Indien houtstructuren of planten door droogte een gebrek aan water hebben, kan het opgevangen hemelwater in de regenton gebruikt worden om de

bodem te hydrateren. De beplanting kan daardoor blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijkседijk 33' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijkседijk 33' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijkседijk 33' is aangesloten bij het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', 'Parapluherziening Parkeren' en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten'. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch met waarden

De gronden achter de wetering zullen de agrarische bestemming behouden en het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd. Hierdoor behoudt het open slagenlandschap haar agrarische functie, maar wordt het realiseren van gebouwen uitgesloten, zodat het open karakter van het landschap niet wordt aangetast.

Water

De wetering welke is opgenomen als A-watergang in de Legger wateren van het waterschap Rivierenlanden is bestemd met de bestemming 'Water', conform het beleid van het waterschap.

Wonen

Met de wijziging van de agrarische bestemming voor de wetering naar 'Wonen' wordt het mogelijk gemaakt om hier burgerwoningen te realiseren. Daarnaast wordt hiermee de huidige bedrijfswoning in het achterhuis van de woonboerderij functioneel gewijzigd naar een burgerwoning.

Waarde – Archeologie 1, 1a, 2, 5, en 7

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1, 1a, 2, 5, 7' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem. Met betrekking tot de vrijstellingsgrens van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 en 1a' is aangesloten bij het uitgevoerde archeologisch rapport.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – eendenkooi';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximale goothoogte (m): 4';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximale goothoogte (m): 6';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte (m2): 125'.