

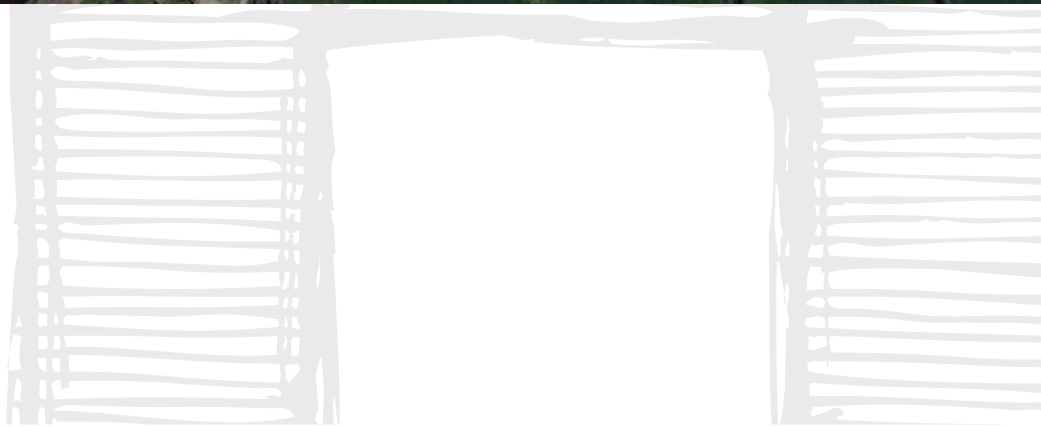


Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Brandwijk, Brandwijksedijk 49’



Toelichting bestemmingsplan

‘Brandwijk, Brandwijksedijk 49’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPbrandwksedk49BWK-VG01

Datum

18-10-2022

Planstatus

Vastgesteld



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	9
1.6 Communicatie	9
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer	10
2 Planbeschrijving	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Nieuwe situatie	12
3 Beleidskader	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Regionaal beleid	25
3.4 Gemeentelijk beleid	27
3.5 Conclusie	29
4 Sectorale aspecten	30
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	30
4.2 Watertoets	31
4.3 Geluid	37
4.4 Luchtkwaliteit	39
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	41
4.6 Externe veiligheid	43
4.7 Kabels en leidingen	45
4.8 Ecologie	46
4.9 Bodem	48
4.10 Archeologie	49
4.11 Duurzaamheid & klimaatadaptatie	51
5 Juridische planbeschrijving	52
5.1 Inleiding	52
5.2 Systematiek van de regels	52
5.3 Bestemmingen	52
5.4 Aanduidingen	53

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijke inpassingsplan	Lagendijk Tuin- en Landschapsarchitecten	LTL21580-01	26-01-2022
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	-	07-12-2021
3	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	21.1642	24-12-2021
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	2021-1200	16-12-2021
5	Verkennd bodemonderzoek	Adromi B.V.	B202143	17-01-2022
6	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	5649	05-05-2022

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Aan de Brandwijksedijk 49 te Brandwijk is sinds 1973 een gevestigd. Het bedrijf is in de loop der jaren ontwikkeld zowel in oppervlakte als in aantal koeien. Op dit moment heeft het bedrijf 56 hectare land in gebruik en 123 koeien. Het jongvee wordt op een boerderij van een collega agrariër opgefokt. Omdat de bestaande gebouwen afgeschreven zijn en deze geen ruimte meer bieden voor bedrijfsontwikkeling is er een noodzaak om een nieuwe stal te realiseren.

Deze nieuwe stal zou bestemmingsplan technisch op de huidige bedrijfslocatie gerealiseerd kunnen worden. Echter, is het op de lange termijn noodzakelijk om rondom de boerderij over voldoende grond te beschikken zodat de melkveehouderij op een meer duurzame wijze kan worden voortgezet conform wet- en regelgeving. Deze grond is er nauwelijks ter plaatse van de huidige locatie. Ook omliggende agrarische bedrijven ervaren ditzelfde probleem. Daarom is na een grondige analyse (zie onderstaand een beknopte uiteenzetting hiervan) besloten om het bedrijf te verplaatsen naar een andere locatie.

Twee belangrijke knelpunten van de melkveehouderij in de Alblasserwaard zijn Co₂ uitstoot en verkeersbewegingen met grote landbouwmachines. Beide aspecten wil men minimaliseren in lijn met de nieuwe wet- en regelgeving. Het is daarbij van belang dat zoveel mogelijk land van de boeren bij de boerderij zelf is gelegen. Immers land vlak bij de boerderij kan beweid worden door de koeien. Dit is een besparing van gras oogsten en bemesten, dit doen de koeien immers zelf. Als er al geoogst of mest gereden moet worden dan hoeft daarbij de openbare weg niet gebruikt te worden. Dit betekent minder gebruik van fossiele brandstoffen en minder belasting van de openbare weg. Maar ook de hinder van steeds groter wordende landbouwvoertuigen op de openbare weg is een belangrijk probleem om zoveel mogelijk te beperken.

Wanneer naar deze problematiek wordt ingezoomd aan de oostkant van de Brandwijksedijk dan hebben de boeren op de Brandwijksedijk 49, de Brandwijksedijk 51 & op de Haringweg al minimaal 50 hectare grasland liggen op 4 tot 10 kilometer ten westen van Brandwijk en Bleskensgraaf. Ook aan de Gijbelandsedijk en de Brandwijksedijk 9 speelt hetzelfde probleem. Verschillende analyses van stichting Kavelruil om dit probleem (grote afstanden tussen grond en bedrijf) op te lossen kwamen steeds op dezelfde conclusie: er is geen 'eenvoudige' oplossing middels kavelruil. Maar dat het een urgent probleem is wordt breed onderschreven.

Ook voor het Waterschap Rivierenland ligt er een knelpunt ter plaatse. Het Waterschap heeft de opgave om de Boezemkade ter plaatse te versterken en een natuurlijke verbindingstrook te realiseren, maar daarvoor heeft het Waterschap extra grond nodig. Het Waterschap en de stichting Kavelruil krijgen het maar niet voor elkaar om het gehele tracé in bezit te krijgen ten behoeve van deze ecologische verbinding. Steeds blijft dezelfde conclusie: er kan enkel worden geruild als er ruimte wordt gemaakt, met andere woorden: wanneer er een boer ter plaatse stopt.

Het verplaatsen van een agrarisch bedrijf is geen eenvoudige stap. Vooral als het gaat om een levensvatbaar gezond bedrijf. Het aangaan van een grote investering in een nieuwe stal maakt het voor de komende 20 jaar onmogelijk om te verplaatsen omdat dat een te grote desinvestering zou zijn. De eerdergenoemde boeren hebben allen recent deze stap gezet, het is dan ook niet reëel om te verwachten dat zij kunnen verplaatsen. Het bedrijf aan de Brandwijkstraat 49 staat juist aan het begin van deze grote investering.

Deze agrariër voelt zich dan ook verantwoordelijk en verplicht om deze stap van verplaatsing te onderzoeken, waarmee voor alle boerenbedrijven en het Waterschap een toekomstbestendige situatie wordt gecreëerd. Als dit melkveebedrijf zal worden verplaatst dan komt er door een ruilproject 60 hectare huiskavel beschikbaar voor de direct omliggende boeren. Na dit nadere onderzoek heeft het bedrijf besloten de stap van bedrijfsverplaatsing door te zetten in het kader van het algemeen en maatschappelijk belang. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming ter plaatse, waarmee een volwaardig agrarisch bedrijf ter plaatse wordt uitgesloten. Om de sanering en verplaatsing van het agrarische bedrijf te kunnen bekostigen wordt de bestemming gewijzigd naar een woonbestemming, waarbij naast de te behouden (bedrijfs)woning twee burgerwoningen gerealiseerd kunnen worden.

1.1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de Brandwijkstraat 49 te Brandwijk (zie afbeelding 1). Het plangebied betreft de volledige kadastrale percelen BWK01 - C - 180 & 336 én deels de kadastrale percelen BWK01 - C - 179 & 335.



Afbeelding 1: Luchtfoto (plangebied indicatief weergegeven)

1.1.3 Belang

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

Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, voorziet in een verbetering van het woon- en leefklimaat, voorziet in positieve maatschappelijke gevolgen en faciliteert omliggende agrarische bedrijven in een duurzame ontwikkeling van het bedrijf.

De bebouwing en verharding ter plaatse neemt aanzienlijk af. Er wordt meer openheid en doorzicht gecreëerd. In de nieuwe situatie ontstaat een groener en verantwoorde landschappelijke en ruimtelijke situatie. De bebouwing zal zich in geheel verplaatsen van achter de watering naar voor de watering. Hetgeen stedenbouwkundig meer wenselijk is. Door de sanering van het agrarische bedrijf ter plaatse en het uitsluiten van nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf ter plaatse verbetert het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Het plan faciliteert de start van een grote kavelruil tussen agrarische bedrijven in de directe omgeving, waarmee agrarische bedrijven meer gronden rondom de eigen locatie kunnen verwerven en gronden te ver weg kunnen afstoten. Hiermee kunnen de agrarische bedrijven voldoen aan de strenger worden de duurzaamheidseisen in wet- en regelgeving. Land kan daarmee worden beweide door de koeien zelf, er is een besparing mogelijk van grasoogsten en bemesten. Zware landbouw verkeersbewegingen nemen hierdoor af. Dit betekent minder gebruik van fossiele brandstoffen en minder belasting van de openbare weg. Maar ook de hinder van steeds groter wordende landbouwvoertuigen op de openbare weg is een belangrijk probleem om zoveel mogelijk te beperken.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' en de herzieningen. De laatste herziening is door de voormalige gemeente Molenwaard vastgesteld in 2018 (parapluherziening). Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch met waarden;

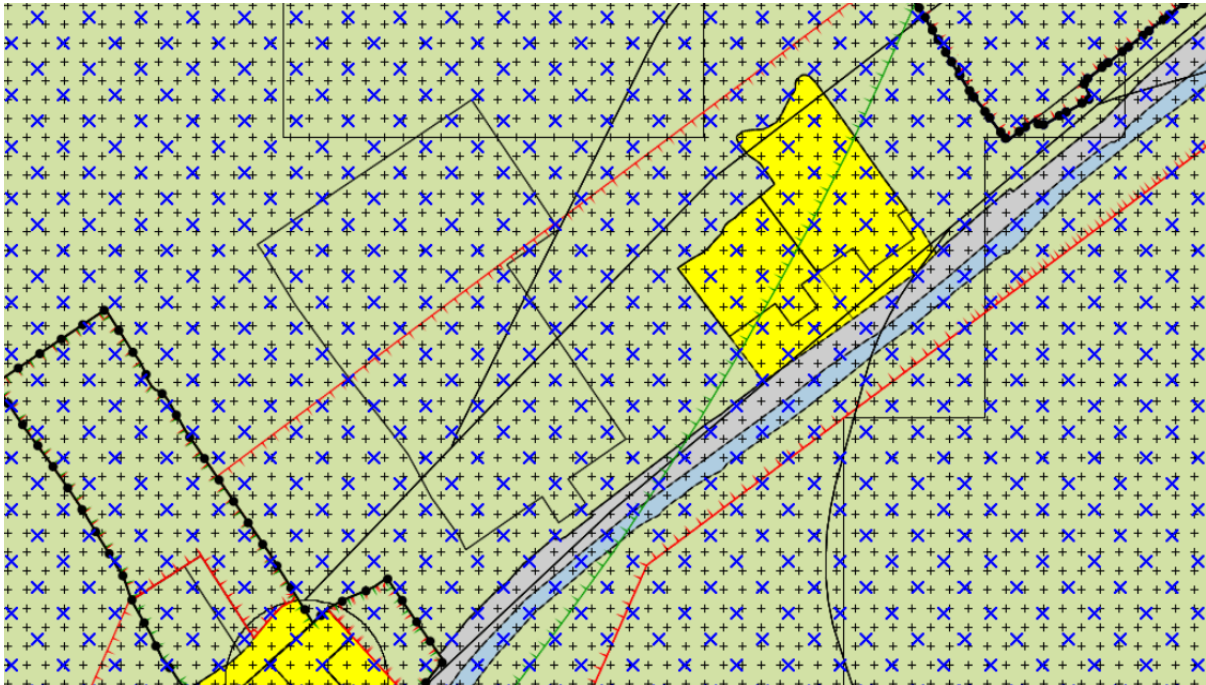
De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 6;
- Waarde – Archeologie 8;

De aanduidingen en maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding: milieuzone – eendenkooi;

- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint;
- Specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied;



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. De bestemming ‘Agrarisch met waarden’ wordt deels gewijzigd naar ‘Wonen’ (voorop) en deels wordt het bouwvlak weggenomen (achterop). Hiermee kan de bedrijfswoning juridisch-planologisch worden gewijzigd naar een burgerwoning en kunnen daarnaast twee burgerwoningen en twee schuren worden gerealiseerd ter compensatie van de te saneren voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het achterste deel van het perceel wordt teruggebracht naar agrarisch land.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een planontwikkeling te informeren. Gezien het karakter van het plan en de directe omgeving is er in dit geval voor gekozen om de ‘direct buren’ persoonlijk te informeren.

Alvorens de initiatie van het plan is deze voor de principeverzoekfase al overlegd met de directe buren van nr. 50 en is de afspraak gemaakt om middels onderhavige procedure direct juridisch-planologisch een schuur mogelijk te maken. De ongebruikte sloopmeters (zie paragraaf 2.2) worden ingezet als compensatie voor deze schuur.

Alvorens de bestemmingsplanprocedure formeel is gestart zijn de Brandwijkse dijk 47, 48 & 50a (nr. 49 & 50 zijn de initiatiefnemers zelf) allen in een persoonlijk gesprek geïnformeerd. Allen hebben aangegeven positief tegenover de ontwikkeling te staan.

Naast de directe burens zijn ook andere belanghebbenden persoonlijk geïnformeerd. Denk aan de boeren die profiteren van de kavelruil welke kan worden gerealiseerd na vaststelling van onderhavig plan. Daarnaast Stichting Kavelruil en het Waterschap.

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 bestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners. De provincie Zuid-Holland is akkoord met het bestemmingsplan. Het Waterschap Rivierenland en de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid zijn tevens akkoord, maar hadden enkele tekstuele opmerkingen op de toelichting van het bestemmingsplan. Deze zijn verwerkt in paragraaf 4.2 en 4.6.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 1 juli 2022 tot en met 11 augustus 2022, waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven worden. Binnen dit termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

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

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling Brandwijk

De kern Brandwijk bestaat door het toevoegen van Gijbeland en Vuilendam uit drie afzonderlijke buurtschappen. De kern Brandwijk wordt getypeerd als een lintbebouwingsdorp, bestaande uit een noordelijk bebouwingslint (Brandwijksedijk) en een zuidelijk bebouwingslint (Gijbelandsedijk). Na de Tweede Wereldoorlog heeft Brandwijk, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard, een grote groei door gemaakt welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rond het zuidelijk bebouwingslint ter plaatse van Molenhoek en Graveland.

Het plangebied ligt in het bebouwingslint aan de Brandwijksedijk even ten oosten met de Damseweg. Aan de Noordzijde grenst het plangebied aan het agrarisch weiland van het kenmerkende slagenlandschap. Het bebouwingslint dat zich aan de oost en westzijde van het plangebied uitstrekt langs de Brandwijksedijk, wordt gekenmerkt door klassieke (grotere) boerderijen en modernere vrijstaande woningen. De woningen en de boerderijen zijn op de kop van de kavel, verspringend ten opzichte van de rooilijn, gepositioneerd en georiënteerd met de voorgevel doorgaans haaks op de kavelrichting. Tussen de woningen en de boerderijen bevinden zich op bepaalde plaatsen tussen ruimtes welke fungeren als doorzichten naar het karakteristieke slagenlandschap. Deze afwisseling van bebouwing en openheid is kenmerkend voor het bebouwingslint.



Afbeelding 3: Luchtfoto huidige situatie (pijlen: aanzicht afbeelding 4-5)

2.1.3 Huidige status/gebruik

De Brandwijksedijk 49 te Brandwijk betreft een volwaardig agrarisch melkveehouderbedrijf (zie afbeelding 3-5). Voor aan de weg zijn een bedrijfswoning

en wagenloods aanwezig. Verder naar achter de melkveestal, overige bedrijfsopstallen en silo's.



Afbeelding 4: Aanzicht vanaf de zuidzijde



Afbeelding 5: Aanzicht vanaf de oostzijde

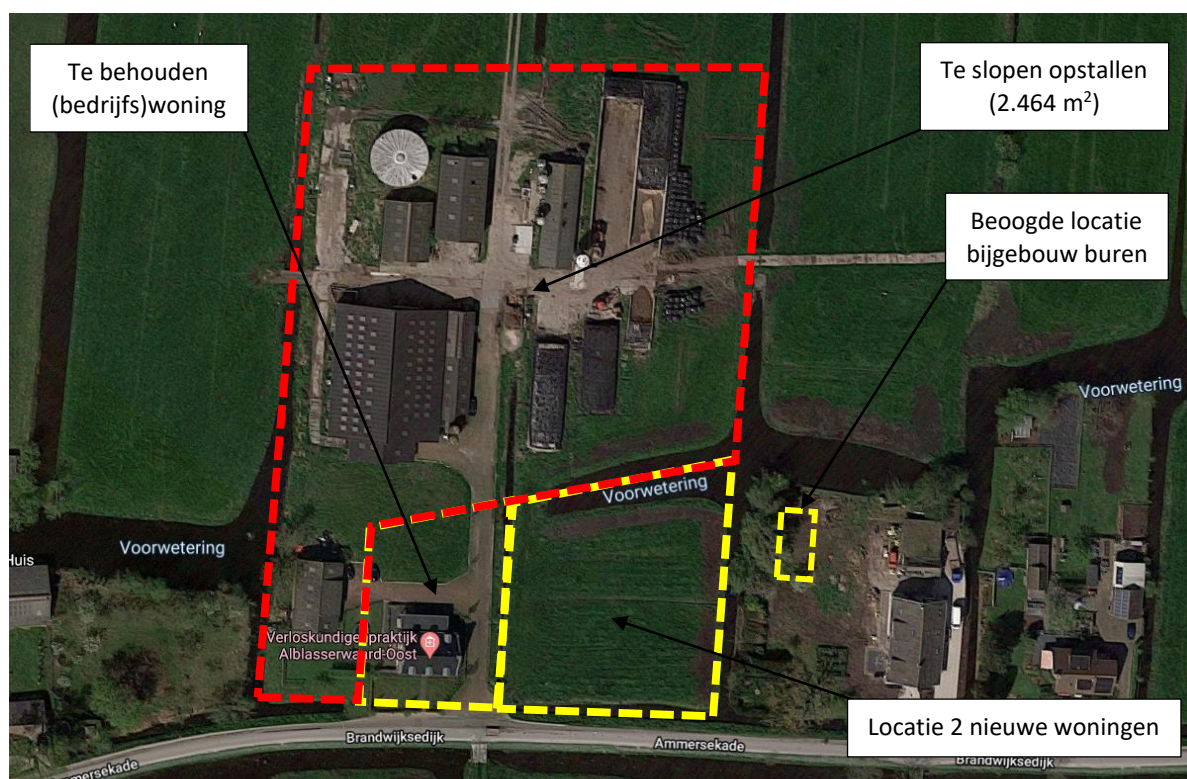
2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Naar aanleiding van het voortraject en onderzoek (zie paragraaf 1.1.1) heeft de initiatiefnemer besloten het plan van de bedrijfsverplaatsing door te zetten in het kader van het algemeen en maatschappelijk belang. Het onderhavige plan betreft het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Daarbij de sanering van het volwaardige agrarische bedrijf en het realiseren van burgerwoningen (ruimte-voor-ruimte).

De algemene beleidslijn bij ruimte-voor-ruimteregeelingen is dat bij sanering van minimaal 1.000 m² aan agrarische bebouwing één woning gerealiseerd mag worden, waarbij in de positionering hiervan rekening gehouden wordt met ruimtelijke kwaliteit. In totaal zal er 2.464 m² aan agrarische opstallen en verharding worden gesaneerd ter plaatse (zie onderstaande tabel en afbeelding). Hiermee is het gegrond om minimaal twee burgerwoningen te realiseren ter compensatie van deze sanering. Deze woningen moeten een financiële bijdrage leveren aan de gehele ontwikkeling van sanering en verplaatsing van het bedrijf. De ideale locatie voor deze woningen is op de weide voor de wetering ten oosten van de bestaande woning in de eerste bebouwingslijn van het cultuurhistorische lint. Hiermee is er in totaliteit sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst op deze locatie langs het bebouwingslint Brandwijkседijk.

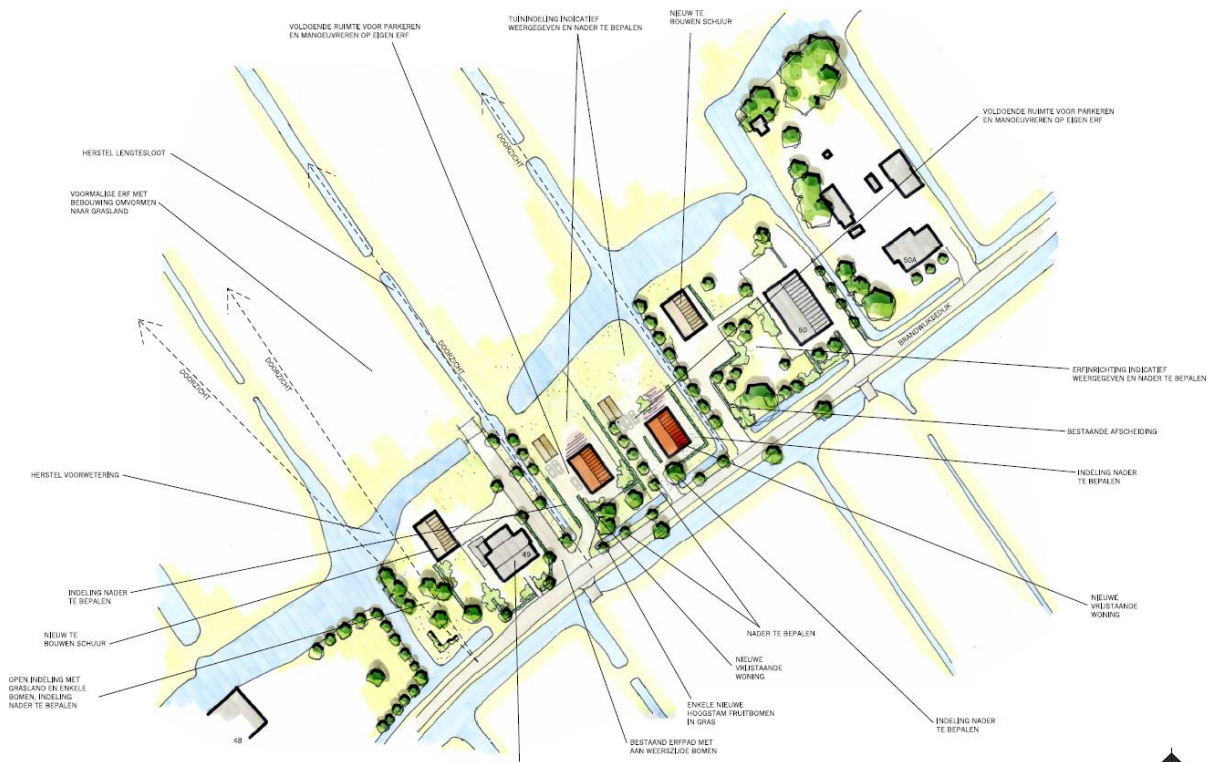
Tabel 1: Te slopen opstallen	
Gebouw	Oppervlakte
Wagenberging	170 m ²
Melkveeststal	1.018 m ²
Opslag/ stal	140 m ²
Mestsilo	127 m ²
Opslag/ stal	212 m ²
Opslag/ oude varkensstal	184 m ²
Onderheide sleufsilo	345 m ²
Onderheide sleufsilo	268 m ²
Totaal	2.464 m²



Afbeelding 6: Beoogde situatie (1)

Op afbeelding 7 is een uitsnede van de nieuwe situatie weergegeven. De bestaande woning blijft gehandhaafd. Ten oosten van de bestaande woning worden voornemens de twee nieuwe burgerwoningen gerealiseerd. Voor de invulling van de

nieuwe situatie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten van het Molenwaards Kookboek, zie paragraaf 2.2.3 voor een gedetailleerde uitleg en uitwerking.



Afbeelding 7: Beoogde situatie (2)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De Brandwijkstraad 49 te Brandwijk wordt in de huidige situatie ontsloten middels een enkele in-/uitrit op de Brandwijkstraad. In de nieuwe situatie wordt deze in-/uitrit in gebruik genomen door de bedrijfswoning, één van de nieuwe burgerwoningen én blijft deze noodzakelijk ten behoeve van het brede en zware landbouwverkeer om het achtergelegen agrarische land te bereiken. De tweede nieuwe burgerwoning krijgt een aparte ontsluiting op de Brandwijkstraad.

Parkeren

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

In de nieuwe situatie is er sprake van drie vrijstaande woningen. De parkeerbehoefte bij elke vrijstaande woning is 2,4 parkeerplaatsen. Bij elke woning zal er op het eigen terrein voldoende parkeerruimte worden gerealiseerd voor minimaal 3 auto's

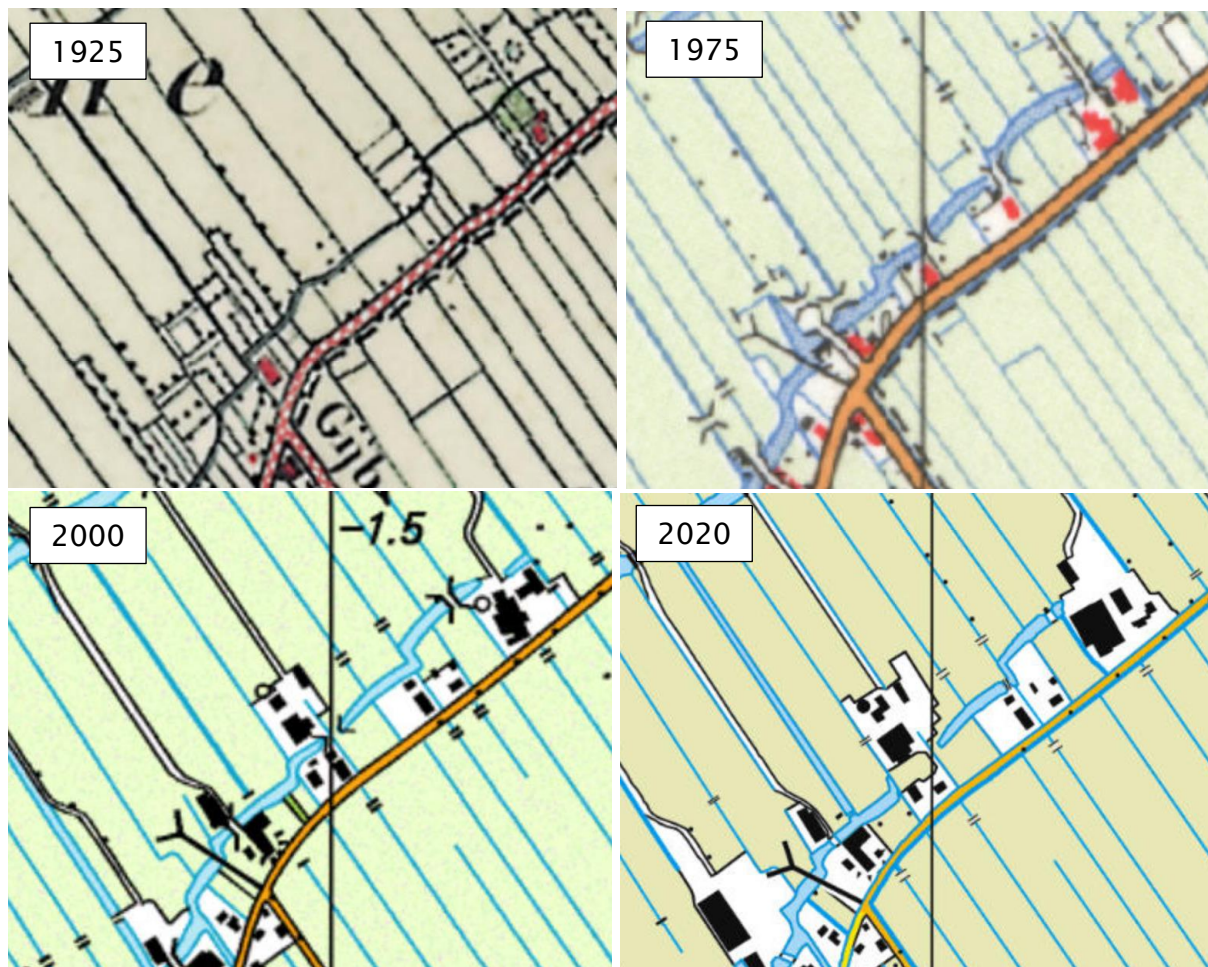
(zie afbeelding 7 & 9). De parkeerplekken zijn op tekening in de bijlage weergegeven.

2.2.3 Beeldkwaliteit/landschappelijke inpassing

Om middels het plan te voorzien in een optimale ruimtelijke kwaliteit is het voornemen het plangebied op een verantwoorde wijze landschappelijk in te passen. Bij de uitwerking van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente Molenlanden, het 'Molenwaard Kookboek'. De stappen van het Kookboek zijn hieronder doorlopen en globaal uiteengezet.

Geschiedenis in beeld

Op afbeelding 8 is het plangebied door de tijd heen weergegeven. In 1925 is het plangebied nog onbebouwd. Wel zijn de Brandwijkse dijk, de wetering en de kavels van de polder al goed zichtbaar. In 1975 is het plangebied voor de wetering bebouwd, achter de wetering is nog geen bebouwing aanwezig. In de directe omgeving langs de Brandwijkse dijk is op een aantal percelen de bebouwing tevens toegenomen. Deze trend zet zich voort in 2000-2020. De bebouwing neemt op alle reeds bebouwde percelen toe en er wordt uitgebreid tot achter de wetering. Opvallend is dat de bebouwing zich allen bevindt ten noordwesten van de Brandwijkse dijk. Aan de zuidoostzijde van de Brandwijkse dijk is geen bebouwing aanwezig.



Afbeelding 8: Geschiedenis in beeld (topotijdreis)

Kenmerken

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische lint langs de Brandwijkسدijk. Het lint kenmerkt zich ter plaatse door een lage bebouwingsdichtheid en vele open stukken. Parallel aan de Brandwijkسدijk loopt een wetering, de overige sloten zijn haaks op het lint gelegen. De bebouwing is veelal tussen de Brandwijkسدijk en de wetering gelegen, enkele agrarische bedrijven zijn uitgebreid tot achter de wetering. Het plangebied is zo'n perceel, waarbij de bedrijfswoning voor aan de weg is gelegen en de bedrijfsopstallen achter de woning tot achter de wetering.

Ontwerputgangspunten

Middels bovenstaande kenmerken in combinatie met het plan 'inbreiding in lint' dient rekening te worden gehouden met de volgende ontwerputgangspunten bij het onderhavige plan:

- Het verkavelingspatroon en de verkavelingsrichting blijft behouden;
- De poldersloten blijven behouden;
- Er wordt meer openheid en doorzicht gecreëerd naar het achterliggende landschap, door de bebouwing achter de wetering te saneren;
- Er wordt aangesloten bij het dorpse streekeigen karakter van het lint;
- Qua positionering en afmetingen wordt aangesloten bij de karakteristieken van het lint (situering, rooilijn, nokrichting, goothoogte en kapvorm);
- Qua kleur, materiaalgebruik, vorm en detaillering wordt aangesloten bij de streekeigen karakteristieken van het lint. Dat betekent een keuze voor natuurlijke materialen (baksteen, hout, gebakken pannen, riet);
- Er worden geen essentiële (landschaps)elementen geblokkeerd;
- De kavelvorm sluit aan bij de bestaande verkaveling;
- Er wordt niet voorbij de wetering gebouwd, sterker nog alle bebouwing voorbij de wetering wordt gesaneerd;
- Er worden streekeigen beplantingssoorten gebruikt om het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te passen;
- De wetering achter de bestaande bedrijfswoning wordt doorgetrokken/hersteld;
- Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Landschappelijke inpassing

Het plan is het agrarische bedrijf te saneren. De bedrijfswoning blijft behouden en daarnaast worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. In de bijlage is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven van de nieuwe situatie, in afbeelding 9 een uitsnede. Bij elke woning is er ruimte voor een bijgebouw, waarbij ook de Brandwijkسدijk 50 een bijgebouw krijgt. De bebouwing wordt geheel geconcentreerd voor de wetering, de gronden achter de wetering worden teruggebracht naar agrarisch land. De wetering wordt in ere hersteld, waardoor een natuurlijke afscheiding met de polder zichtbaar wordt. Er worden hiermee meer doorzichten en openheid gecreëerd tussen de woningen door. Immers strekt de te saneren bebouwing en het bouwvlak achter de wetering zich in de bestaande situatie tot geheel achter de locatie van de nieuwe woningen. De bestaande ontsluiting blijft behouden voor de bedrijfswoning en een nieuwe woning. De andere nieuwe woning krijgt een aparte ontsluiting. Op het erf bij elke woning is meer dan voldoende ruimte om te parkeren. De percelen worden zoveel als mogelijk groen, middels streekeigen beplanting en met water ingepast.



Afbeelding 9: Landschappelijk inpassingsplan

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 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 onderhavige 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 onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een

bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

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

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

Het onderhavige plan voorziet per saldo in de toevoeging van twee extra wooneenheden. Vanuit jurisprudentie is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan 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. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland Koers 2020 gepubliceerd (ontwerp Omgevingsvisie Zuid-Holland - Koers 2020). De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en 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).

Stedelijke ontwikkelingen

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.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij

nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plangebied is gelegen aan het cultuurhistorische lint langs de Brandwijkse dijk. Het plan voorziet in de sanering van een volwaardig agrarisch bedrijf en de inbreiding van het lint. Er ontstaat een compacter ruimtegebruik in het cultuurhistorische lint, passend in het karakter. De bebouwing zal zich geheel verplaatsen naar voor de wetering (ruimte voor ruimte). De bebouwing en verharding ter plaatse neemt aanzienlijk af en er wordt meer openheid in het buitengebied gecreëerd. Met dit alles sluit het plan aan op het provinciaal ruimtelijk beleid.

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).

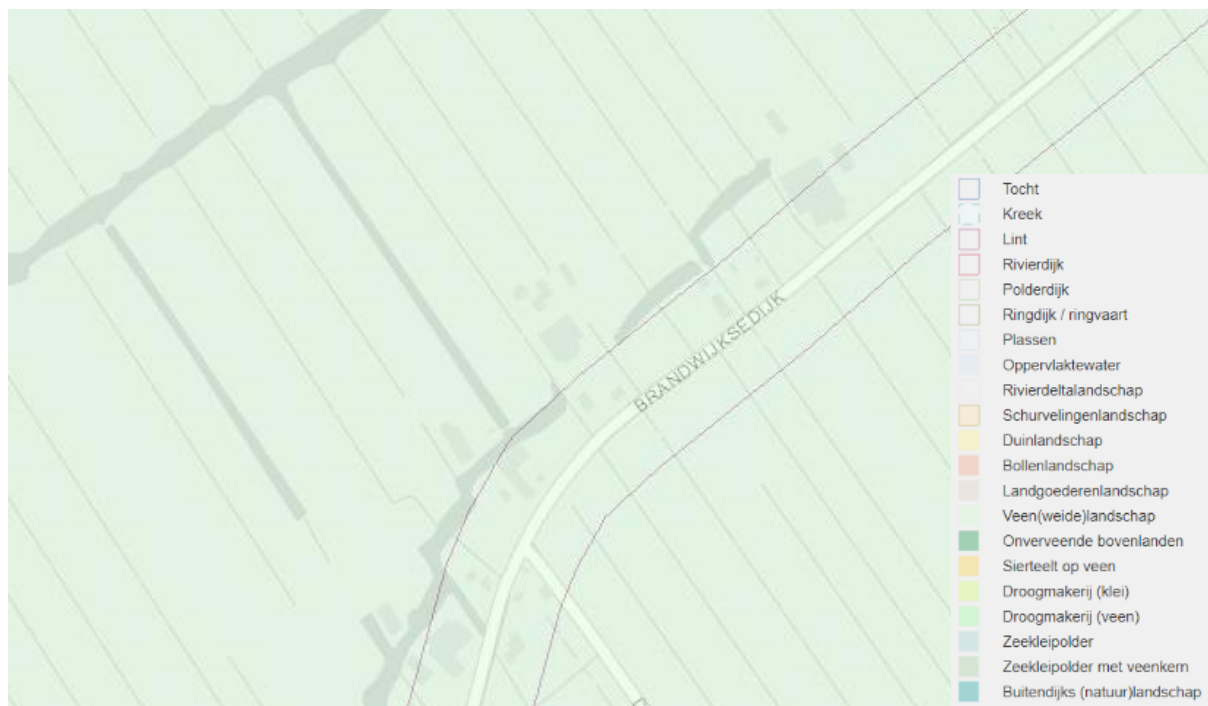
De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten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

Het onderhavige plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Enerzijds is er sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten worden uitgesloten. Anderzijds neemt de bebouwing en verharding ter plaatse aanzienlijk af, wordt er meer openheid gecreëerd, wordt de wetering in ere hersteld en wordt de nieuwe bebouwing geconcentreerd voor de wetering waarbij deze op een verantwoorde landschappelijke manier wordt ingepast.

Kwaliteitskaart

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

kenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap'



Afbeelding 10: Uitsnede kwaliteitskaart (laag van de cultuur- en natuurlandschappen)

Veenweidegebied

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

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

Het plan draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische karakteristieken van het lint. Het plan is in overeenstemming met de richtpunten uit de laag van cultuur en natuurlandschappen.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevings- verordening gepubliceerd (ontwerp-Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020). 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. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- Een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- Hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Het onderhavige plan kan het beste worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit en voorziet niet in

wijzigingen op structuurniveau. Het plan is in aard en schaal passend in het gebied en voldoet aan de kwaliteitskaart van de provincie.

Stedelijke ontwikkelingen (ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

Het onderhavige plan voorziet per saldo in de toevoeging van twee extra wooneenheden. Vanuit jurisprudentie (zie paragraaf 3.1.3) is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het plan voorziet in de sanering van een agrarisch bedrijf in het kader van het maatschappelijk belang en daarbij de vorming van een vitale regio. De agrarische bedrijven in de directe omgeving kunnen zich hierdoor duurzaam door ontwikkelen met de vrijkomende agrarische gronden. Het agrarische bedrijf maakt plaats voor twee nieuwe burgerwoningen. Het plan draagt daarmee bij aan het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio en is in overeenstemming met het regionaal beleid.

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 en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. 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. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Brandwijk is aangeduid als een woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Voor

woondorpen geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Brandwijk niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020 geen regionale afstemming noodzakelijk is. Wel dienen de woningen te worden gemeld en worden meegenomen in de jaarlijkse monitor. De gemeente dient te waken over een goede spreiding van deze plannen in de tijd.

Het meest voorkomende mentality-milieu is 'Traditionele Burgerij'. Om flexibel in te spelen op de behoefte is van belang dat kleinere plannen tot ontwikkeling worden gebracht. In het onderhavige plan worden twee wooneenheden toegevoegd aan de woningvoorraad van Brandwijk. Voor de toevoeging van deze wooneenheden is geen regionale afstemming noodzakelijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden 2030

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. In de visie beschrijft de gemeente zes onderwerpen en de wensen van de gemeente daaromtrent:

- Inklusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;
- Leefomgeving: de omgeving waarin we wonen voelt veilig en is zo ingericht dat we grote gevolgen van klimaat op kunnen vangen. Er staan genoeg woningen in onze gemeente waar vraag naar is;
- Economie: Molenlanden is een gemeente waar innovatie een belangrijke plek heeft en ondernemen vanzelfsprekend is;
- Recreatie en Toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans;
- Klimaat en energie: we werken samen aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden met aandacht voor een eerlijke voedselketen waarin afval wordt gezien als grondstof;
- Bereikbaarheid: Inwoners van Molenlanden ervaren met verschillende vervoersmiddelen dat onze dorpen, de vestingstad en de regio veilig en goed bereikbaar zijn.

Het plan heeft betrekking op verschillende onderwerpen uit de toekomstvisie. Het plan voorziet in de sanering van een agrarisch bedrijf en de realisatie van twee woningen, hetgeen positieve effecten heeft op de leegomgeving, de economie, klimaat en bereikbaarheid. Er worden extra woningen gerealiseerd, er komt meer ruimte vrij voor de agrarische bedrijven in de omgeving om zich verder en duurzaam door te ontwikkelen. De woningen zullen conform de geldende wet- en regelgeving inzake duurzaamheid en energie worden gerealiseerd. Tot slot worden de autowegen in de directe omgeving ontlast van zwaar landbouwverkeer door de beëindiging van het agrarische bedrijf.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnelt de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.

- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

De woningbehoefte in Molenaarsgraaf/Brandwijk ligt op +90 woningen tot 2029. Grondgebonden woningen zijn van belang. De grootste behoefte is afkomstig van gezinnen die zoeken naar een ruime grondgebonden koopwoning. Het plan voorziet in twee ruime grondgebonden woningen, waarmee tevens doorstroming in de dorpen kan worden gestimuleerd.

3.4.3 Paraplubestemmingsplan ‘Huisvesting Arbeidsmigranten’

Binnen onderliggende bestemmingsplannen waren te weinig sturingsmogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemmingen ‘wonen’, ‘woongebied’, ‘centrum’ of ‘gemengd’ te kunnen reguleren. In veel onderliggende bestemmingsplannen was 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 die is opgenomen in het paraplubestemmingsplan ‘Huisvesting Arbeidsmigranten’ is overgenomen in dit bestemmingsplan.

3.4.4 Paraplubestemmingsplan ‘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 regeling die is opgenomen in het paraplubestemmingsplan ‘Parkeren’ is overgenomen in dit bestemmingsplan.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijk beleidskaders;
- Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het plan voorziet indirect in het faciliteren van omliggende agrarische bedrijven in hun duurzame bedrijfsontwikkeling.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

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 mogelijkheid om naast de bestaande (bedrijfs)woning, na de sanering van het agrarische bedrijf, twee burgerwoningen te realiseren. Het ruimtebeslag, de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is zeer beperkt. De omvang van het bebouwde gebied neemt zelfs af. De bebouwing achter de wetering, buiten het cultuurhistorische lint, wordt gesaneerd en de nieuwe bebouwing verplaatst zich in het geheel voor de wetering, binnen het cultuurhistorische lint. Gelet hierop kan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling worden gesteld dat er geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Dit betekent dat er geen m.e.r. beoordeling nodig is.

Conclusie

Een m.e.r.-beoordeling is niet verplicht en kan derhalve achterwege worden gelaten.

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’ beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema’s: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

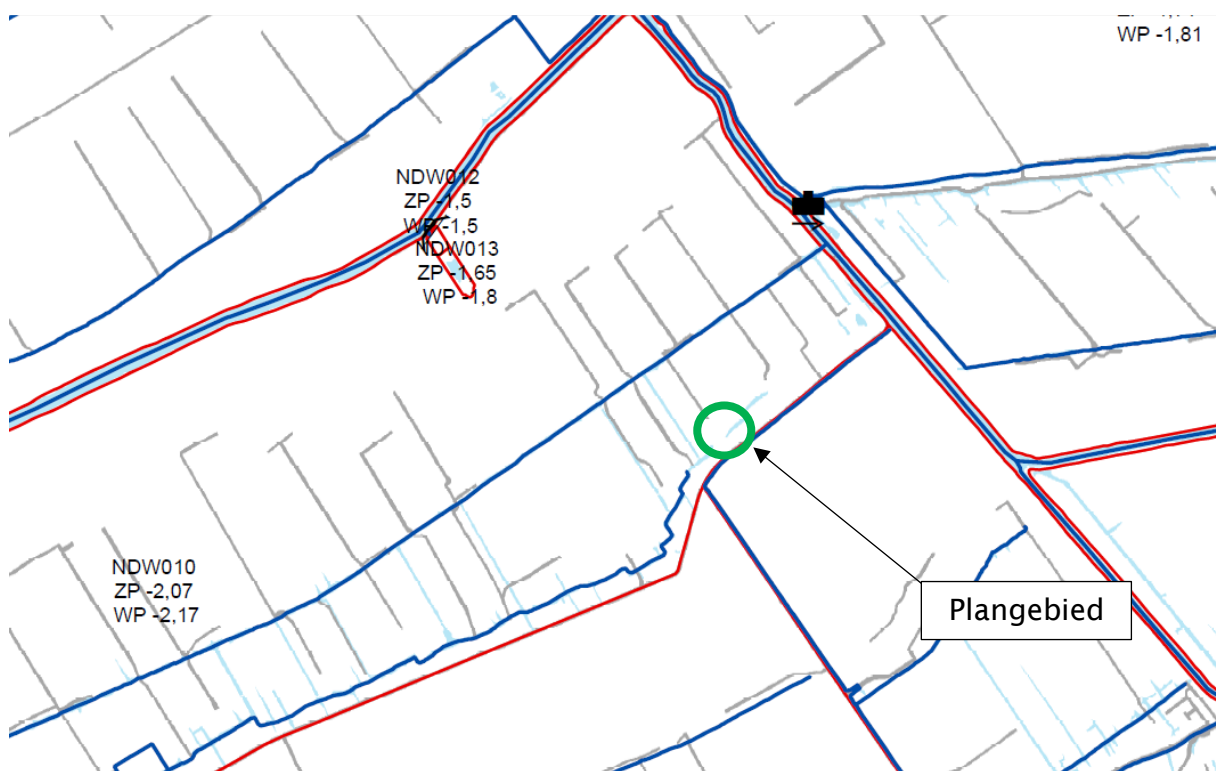
Verordening ‘de Keur’

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 verordening de Keur

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

Onderzoek

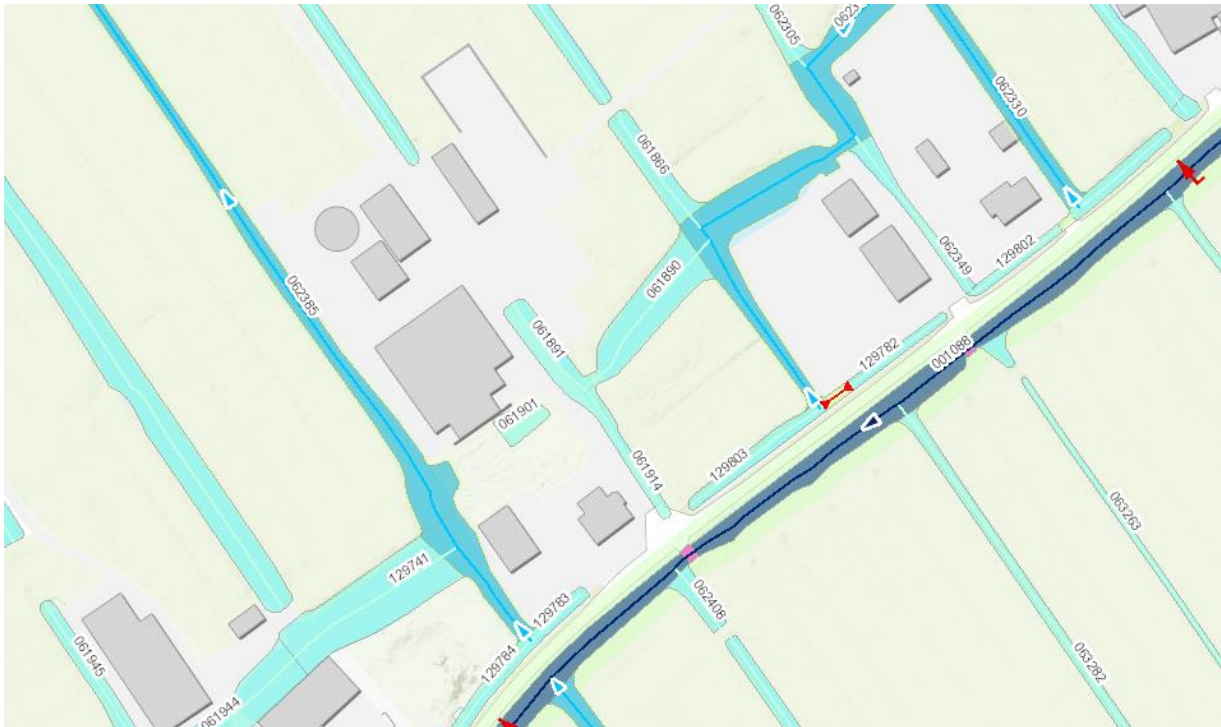
Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen, zie bijlage (07-12-2021). De uitkomsten van de watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.



Afbeelding 11: Uitsnede peilgebiedenkaart

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied NDW010, zie onderstaande afbeelding. Dit 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 12: Uitsnede legger wateren

Watergangen

In en rondom het plangebied zijn verschillende B- en C-watergangen gelegen, zie bovenstaande afbeelding. Het plan voorziet in het herstellen van de watering (verbinden B-watergangen 062310 & 062385) en het herstellen van de lengtesloot (tussen C-watergangen 061860 & 061891). De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van de aanwezige watergangen. Ten behoeve van het graven van water dient een melding te worden gedaan of omgevingsvergunning worden aangevraagd bij het waterschap.

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dien zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m^3 waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m^2 . Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. Buiten de bebouwde kom geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m^2 . De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Inzake het onderhavige plan is een vrijstelling niet noodzakelijk, aangezien het plan voorziet in een afname in verharding. In onderstaande tabel en in onderstaande

afbeelding is de verharding van de bestaande en beoogde nieuwe situatie uiteengezet. Doordat alle erfverharding achter de wetering en alle bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd voorziet het plan in een grote afname in verharding. Voor de twee nieuwe woningen wordt uitgegaan van de stelregel van het waterschap dat 70% van de kavel wordt verhard. De initiatiefnemers hebben het doel de kavels zo groen en zacht mogelijk in te richten. Door de afname in verharding zijn er geen watercompenserende maatregelen vereist, er is sprake van een verbeterende situatie.



Afbeelding 13: Impressie nieuwe situatie verharding en water

Tabel 2: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte m ²
Bedrijfswoning	170 m ²
Erf agrarisch bedrijf	2.250 m ²
Wagenberging	170 m ²
Melkveestall	1.018 m ²
Opslag/ stal	140 m ²
Mestsilo	127 m ²
Opslag/ stal	212 m ²
Opslag/ oude varkensstal	184 m ²
Onderheide sleufsilo	345 m ²
Onderheide sleufsilo	268 m ²
Totaal bestaande situatie	4.884 m²

Nieuwe situatie	
(Bedrijfs)woning	170 m ²
Erf (bedrijfs)woning	550 m ²
Twee nieuwe woningen (70 % kavels)	1.575 m ²
Schuur nr. 50	150 m ²
Totaal nieuwe situatie	2.445 m²
Verschil	Afname van 2.439 m²

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 dak- 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.

Hemelwaterafvoer

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Hemelwater van verhardingen stroomt thans rechtstreeks af op het omliggende watersysteem. In het plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater enerzijds zal worden geloosd op het omliggende watersysteem en anderzijds wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Vuilwaterafvoer

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel. Indien noodzakelijk zal in samenspraak met de rioolbeheerder een nieuwe pompput gerealiseerd worden. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. Vuil water afkomstig van de woningen worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen binnen een kern- of beschermingszone van een waterkering.

Ontsluiting

De Brandwijkسدijk 49 te Brandwijk wordt in de huidige situatie ontsloten middels een enkele in-/uitrit op de Brandwijkسدijk. In de nieuwe situatie wordt deze in-/uitrit in gebruik genomen door de bedrijfswoning, één van de nieuwe burgerwoningen én blijft deze noodzakelijk ten behoeve van het brede en zware landbouwverkeer om het achtergelegen agrarische land te bereiken. De tweede nieuwe burgerwoning krijgt een aparte ontsluiting op de Brandwijkسدijk.

Conclusie

Het plan heeft positieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Ten behoeve van het graven van nieuwe watergangen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap.

4.3 Geluid

Beleidskader

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

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

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

Cumulatie geluidsbronnen

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

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, deze bronnen kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Brandwijkседijk en de Damseweg. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, welke is bijgevoegd in de bijlage van deze toelichting. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat:

- *‘De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Brandwijkседijk ten hoogste 53 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 berekende geluidbelasting ten gevolge van de Damseweg ten hoogste 31 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*

- *De woningen ter plaatse van de NWgevel over een geluidluwe gevel en buitenruimte beschikken, waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.'*

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Er dient een hogere waarde besluit te worden genomen.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

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

- Een stikstofconcentratie van 15.82 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 17.82 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11.0 µg PM^{2,5}/m³.

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde 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.

Conclusie

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

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient erop 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).

Tabel 3: 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 voorziet in het verwijderen van een volwaardig agrarisch bedrijf en mogelijkheid voor de nieuwvestiging ervan in de toekomst. Daarmee wordt voorzien in de verbetering van het woon- en leefklimaat. Daarnaast voorziet het plan in de juridisch-planologische wijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en daarnaast de realisatie van twee nieuwe burgerwoningen.

Gezien de ligging van het plangebied op ruime afstand tot omliggende (agrarische) bedrijven kan ruimschoots aan gestelde richtafstanden van het VNG worden voldaan. Zo is de uiterste gevel van de bedrijfswoning gelegen op 110 meter van de zorgboerderij achter Brandwijkседijk 48 (richtafstand 30 meter). En is de uiterste gevel van de nieuwe woningen gelegen op 138 meter van het agrarische bedrijf op de Brandwijkседijk 51/52 (richtafstand 100 meter). Hiermee is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Sterker nog, middels kavelruil wordt de bedrijfsvoering van andere agrarische bedrijven in de omgeving zelfs bevorderd.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10^{-6} per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

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

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

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

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

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

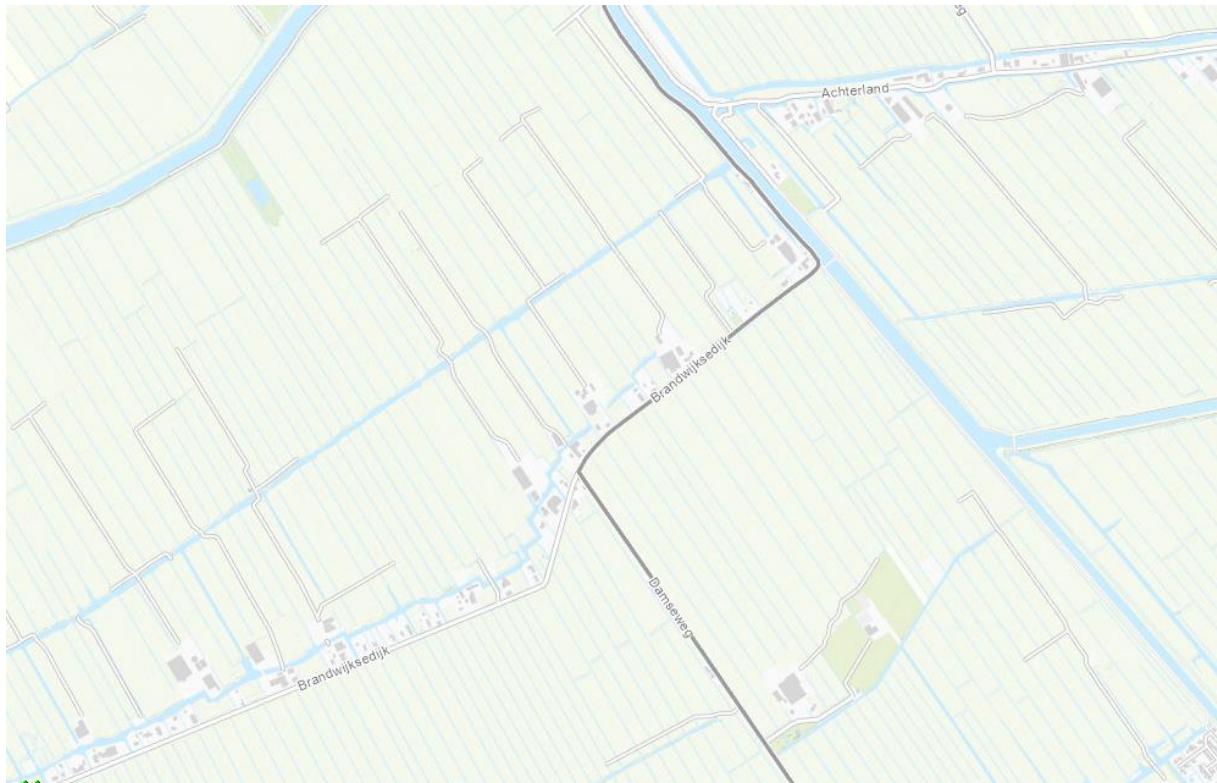
transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Spoorwegen

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

Vaarwegen

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



Afbeelding 14: Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid

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).

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

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 planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plan voorziet in de sanering van agrarische bedrijfsopstallen en de realisatie van woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een ecologische quickscan uitgevoerd, welke is bijgevoegd in de bijlage van deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Soortenbescherming

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar huismussen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën en insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. 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 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 de schuren en overige aanwezige opstallen en de kap van enkele schietwilgen ten behoeve van de ontwikkeling van twee woonhuizen met bijgebouwen aan de Brandwijkse dijk 49 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. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor

huismussen (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 (huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid -klimaatsverandering- 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). Gezien 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.'

Stikstof

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep. Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop en eenmalige aanleg- activiteiten. Dit wordt de 'bouwvrijstelling' genoemd. Eventuele stikstofdepositie vanwege de realisatie-/ bouwfase is dan ook vrijgesteld van vergunningplicht. Dat geldt ook voor dit project.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura2000-gebied. De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat is gelegen binnen het Natura2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' op 6,7 km afstand. Gezien deze ruime afstand en het karakter van het plan (sanering agrarisch bedrijf en realisatie twee woningen) worden geen negatieve effecten voor dit gebied verwacht. Derhalve kan een stikstofdepositieberekening achterwege blijven.

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt voor wat betreft ecologie en stikstof geen belemmeringen. Wel dient alvorens de sloop van de genoemde schuren in de ecologische quickscan een aanvullend onderzoek naar de huismus te worden uitgevoerd.

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 dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Adromi b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit het bodemonderzoek luiden:

- *'De bovengrond met sporen baksteen, ter plaatse van woning nummer 49, is licht verontreinigd met PAK en PCB;*
- *De bovengrond, naast de schuur waar de bovengrondse dieseltank was gesitueerd, is niet verontreinigd met minerale olie;*
- *De bovengrond, ter plaatse van het braakliggende landje waar een tweetal nieuwe woningen worden gesitueerd, is licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood, nikkel en molybdeen;*
- *De ondergrond, ter plaatse van het braakliggende landje waar een tweetal nieuwe woningen worden gesitueerd, is licht verontreinigd met nikkel en molybdeen;*
- *De bovengrond, ter plaatse van de containers woning nummer 50, is matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen en zink. Het mengmonster is uitgesplitst en de individuele grondmonsters zijn ingezet op de parameter nikkel. Uit de analyseresultaten blijkt dat er geen verhoogd gehalte nikkel meer boven de achtergrondwaarde wordt aangetoond;*
- *Het grondwater is licht verontreinigd met barium, xylenen en naftaleen;*
- *Op het braakliggend landje voor nieuwbouw van een tweetal woningen en bij de containers op het terrein van woning nummer 50 is asbest aangetoond.*

De hypothese verdacht wordt bevestigd vanwege het aantreffen van lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater. De gehalten vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging alsmede de nieuwbouw op de locatie. Wel vormt de aangetroffen asbest, (rode) plaatjes en pakking, een belemmering voor de nieuwbouw van de tweetal woningen en de schuur bij woning nummer 50.'

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft het aspect bodem. Wel dient bij de nieuwbouw onderzocht te worden hoe om te gaan met het aangetroffen asbest.

4.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

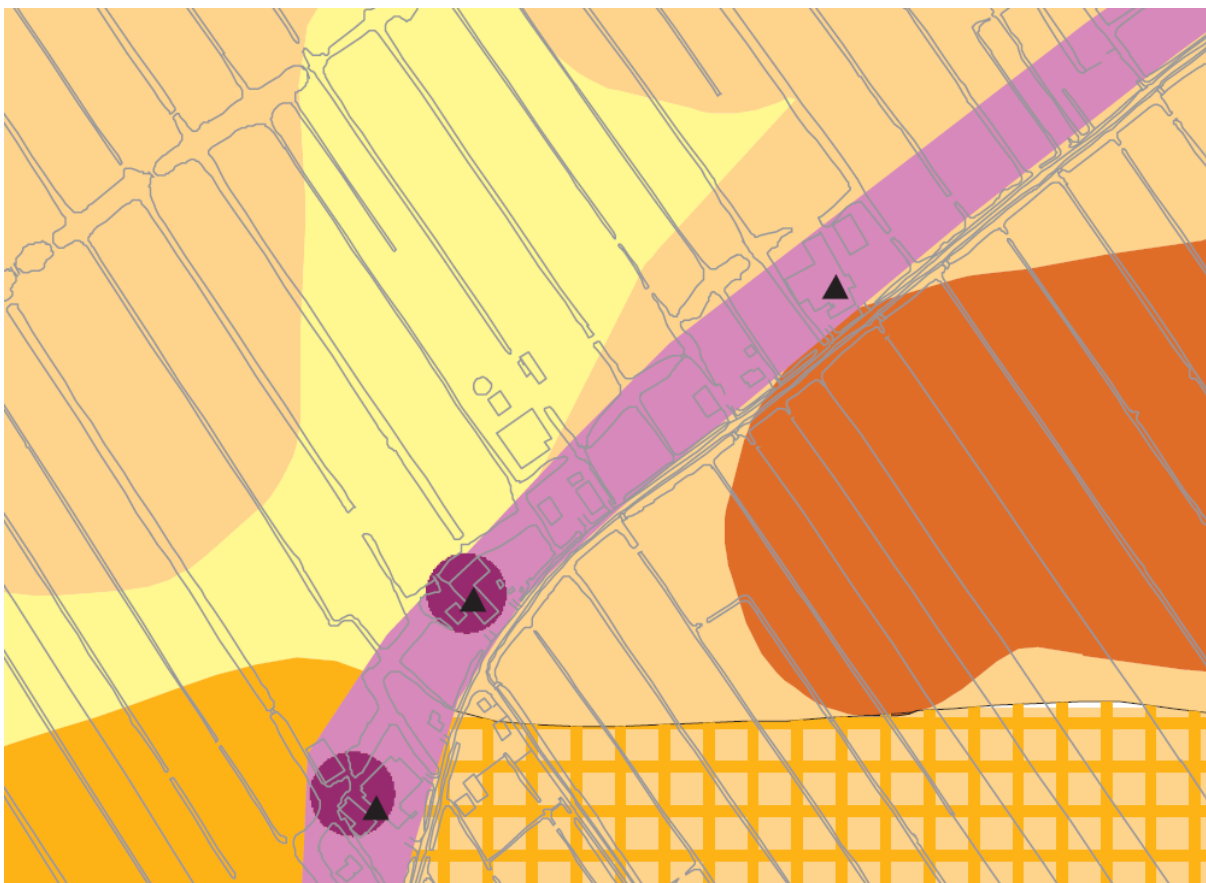
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Onderzoek

Op de archeologische verwachtingskaart (zie onderstaande afbeelding) is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een:

- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Lage verwachting. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 15: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Voor het plan is daarom een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, welke is bijgevoegd in de bijlage van deze toelichting. De conclusie van dit onderzoek luidt:

‘Er zijn geen archeologisch relevante bodemlagen aangetroffen tijdens het onderzoek. (...)

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen tijdens het onderzoek. (...)

Met het uitgevoerde onderzoek is het plangebied voldoende onderzocht. Er wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. (...)

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. 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 zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Molenlanden.’

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen.

4.11 Duurzaamheid & klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan voorziet in de sanering van een agrarisch bedrijf en de realisatie van twee nieuwe woningen. Deze woningen zullen worden gerealiseerd conform de vigerende bouw-, isolatie en duurzaamheidseisen. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om meer duurzame toepassingen in het plan te integreren ten tijden van de omgevingsvergunning.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaat adaptatie 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.

Het plan voorziet in een grote afname in verharding en bebouwing, daarnaast het graven van extra water. Een groot deel van het plangebied wordt teruggebracht naar agrarisch grasland. 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 toename van zachte gronden waarmee hemelwater in de bodem kan infiltreren. Hiernaast is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuiten te kunnen opvangen. Het belang van groene tuinen wordt onder de aandacht gebracht.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct.

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van de woning rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het plan voorziet in het toevoegen van twee woningen. Echter neemt de verharding aanzienlijk af waardoor er minder hittestress zal zijn in de toekomst. Het aspect hittestress is bij de initiatiefnemers onder de aandacht gebracht. Mogelijk dat in de nieuwe woning een installatie wordt geïnstalleerd die naast verwarmen ook kan koelen.

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. Door meer zachte gronden toe te passen en daardoor het versneld afvoeren van hemelwater te beperken kan dit worden tegengegaan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijkседijk 49' 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 49' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijkседijk 49' is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 20 februari 2018), 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' (26 oktober 2021) & 'Paraplubestemmingsplan Parkeren (27 oktober 2020). De regels van het bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijkседijk 49' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmings- regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch met waarden

Het achterste deel van het plangebied, achter de wetering, behoudt de agrarische bestemming. Het bouwvlak wordt in het geheel gewijzigd en de gronden worden teruggebracht naar agrarisch grasland.

Wonen

Het voorste deel van het plangebied, voor de wetering, wordt gewijzigd naar 'Wonen' ten behoeve van de woningen. Voor elke woning wordt een apart bouwvlak opgenomen waarbinnen deze gerealiseerd moet worden. Dit voorkomt dat de woningen onregelmatig en/of te dicht op elkaar worden gebouwd, waardoor de ritmiek van het lint verloren kan gaan.

Waarde – Archeologie 2, 6 & 8

Ten behoeve van de bescherming van de eventuele archeologische waarden ter plaatse worden de vigerende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' overgenomen. Waarbij wordt opgemerkt dat de gronden voor de wetering zijn vrijgegeven.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: bijgebouwen;
- Gebiedsaanduiding: milieuzone – eendenkooi;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied.