



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting

‘Brandwijk, Gijbelandsedijk 1a’



Toelichting

‘Brandwijk, Gijbelandsedijk 1a’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPgbelandsedk1aBWK-VG01

Datum

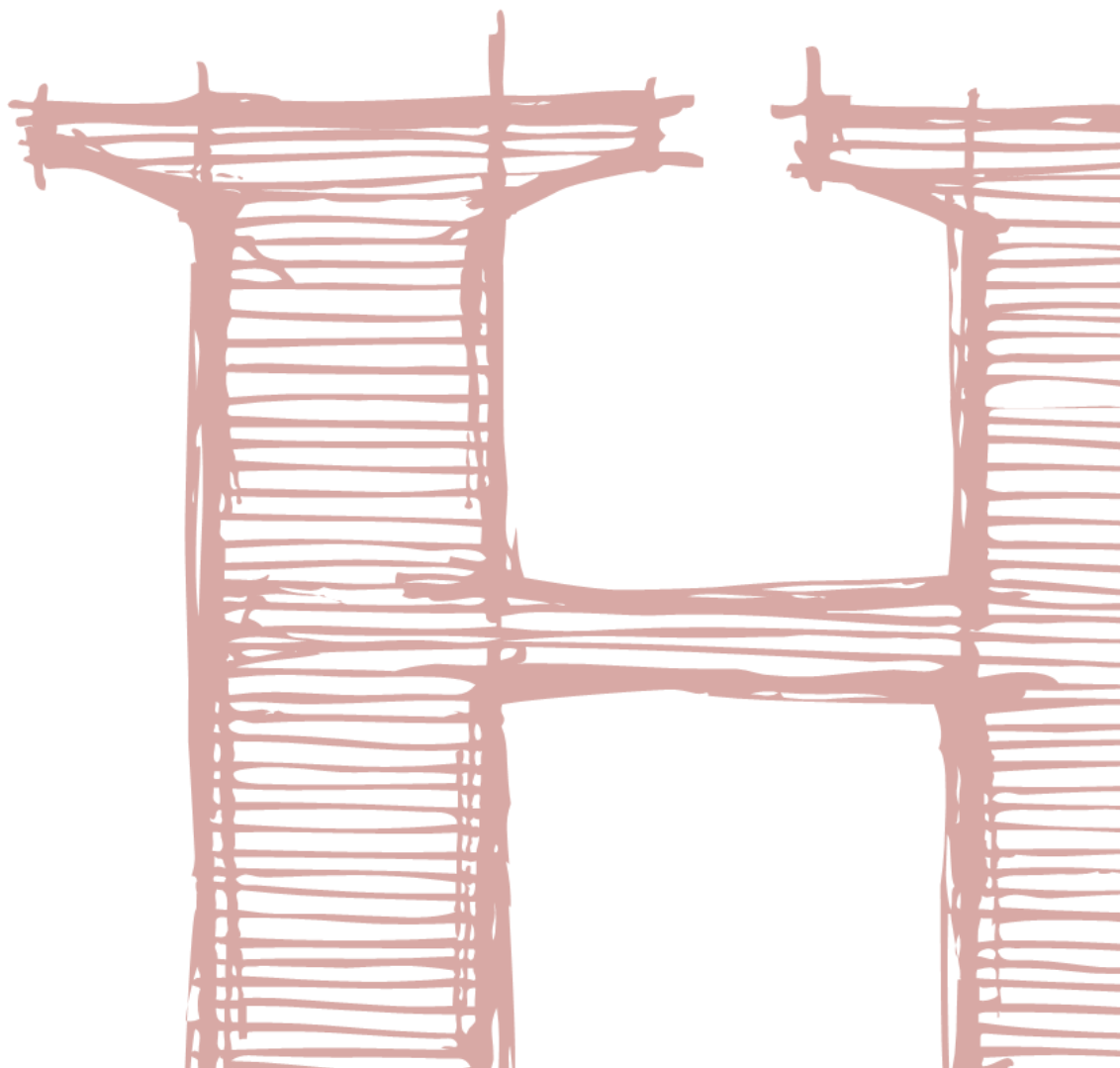
26-07-2023

Planstatus

Vastgesteld

Versie

2.0



Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Kader.....	7
1.4	Maatschappelijk resultaat	10
1.5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
1.6	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	11
1.7	Communicatie	11
1.8	Realisatie	11
1.9	Leeswijzer.....	11
2	Planbeschrijving.....	12
2.1	Bestaande situatie.....	12
2.2	Nieuwe situatie	15
3	Verantwoording beleidskader	22
3.1	Rijksbeleid	22
3.2	Provinciaal beleid.....	24
3.3	Gemeentelijk beleid	33
4	Verantwoording sectorale aspecten	35
4.1	Milieueffectrapportage.....	35
4.2	Waterparagraaf	37
4.3	Geluid.....	44
4.4	Luchtkwaliteit	45
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	47
4.6	Externe veiligheid	50
4.7	Kabels en leidingen.....	53
4.8	Ecologie.....	54
4.9	Bodem	57
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	62
4.11	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	67
5	Juridische planbeschrijving.....	69
5.1	Inleiding	69
5.2	Systematiek van de regels	69
5.3	Bestemmingen	69
5.4	Aanduidingen	70

#	Bijlage	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Landschappelijk inrichtingsplan	-	-	-
2	Quicksan Wet natuurbescherming	Blom Ecologie	2022-0319	31-03-2022
3	Verkennd bodemonderzoek	Linge Milieu	22-2033	17-06-2022
4	Verkennd en aanvullend (asbest)bodemonderzoek	Adcim	20220361-D-VO-1	01-11-2022
5	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	ADC Rapport 5812	24-10-2022
6	Selectiebesluit	Gemeente Molenlanden	1151527	30-09-2022
7	Voortoets stikstofdepositie	Van den Heuvel Milieuadvies	19022	24-02-2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Gijbelandsedijk 1a te Brandwijk is jarenlang het agrarisch loonbedrijf De Haan gevestigd. Op het oostelijk gedeelte van het perceel zijn de bedrijfswoning en enkele bedrijfsgebouwen gebouwd. Op het westelijk gedeelte is de werktuigenloods gebouwd. Vanwege toenemende klandizie is het loonbedrijf genoodzaakt om uit te breiden. De initiatiefnemer is voornemens om de werktuigenloods direct naast de bestaande loods met 495 m² uit te breiden, zodat de werkvoertuigen binnen gestald kunnen worden (en wordt ongewenste buitenopslag van de machines/voertuigen voorkomen). Hiermee wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het loonbedrijf. Ter compensatie worden enkele voormalige agrarische schuren gesloopt en verharding verwijderd. Daarnaast wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning.

Het plan is echter in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden' en twee bouwvlakken. De uitbreiding van de loods vindt plaats binnen het bouwvlak waar de uitbreiding van de loods ten behoeve van een agrarisch loonbedrijf niet is toegestaan. Daarnaast is het volgens het bestemmingsplan niet mogelijk om de bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning.

De gemeente heeft aangegeven in principe mee te willen werken aan het plan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Brandwijk, langs de Gijbelandsedijk. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Brandwijk, sectie D, nummers 323, 595 en deels 523. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een wetering. Aan de oostzijde zorgt dezelfde wetering en het perceel Gijbelandsedijk 2 voor de begrenzing en de Gijbelandsedijk voor de zuidelijke begrenzing van het plangebied. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het perceel Gijbelandsedijk 1.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (NL.IMRO.0693.BPBG-VG01), vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming:

- Agrarisch met waarden.

De dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – Waterkering;
- Leiding – Water.

En de aanduidingen:

- Bouwvlakken;
- Figuur 'hartlijn leiding – water';
- Figuur 'relatie';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied dorpslint'.

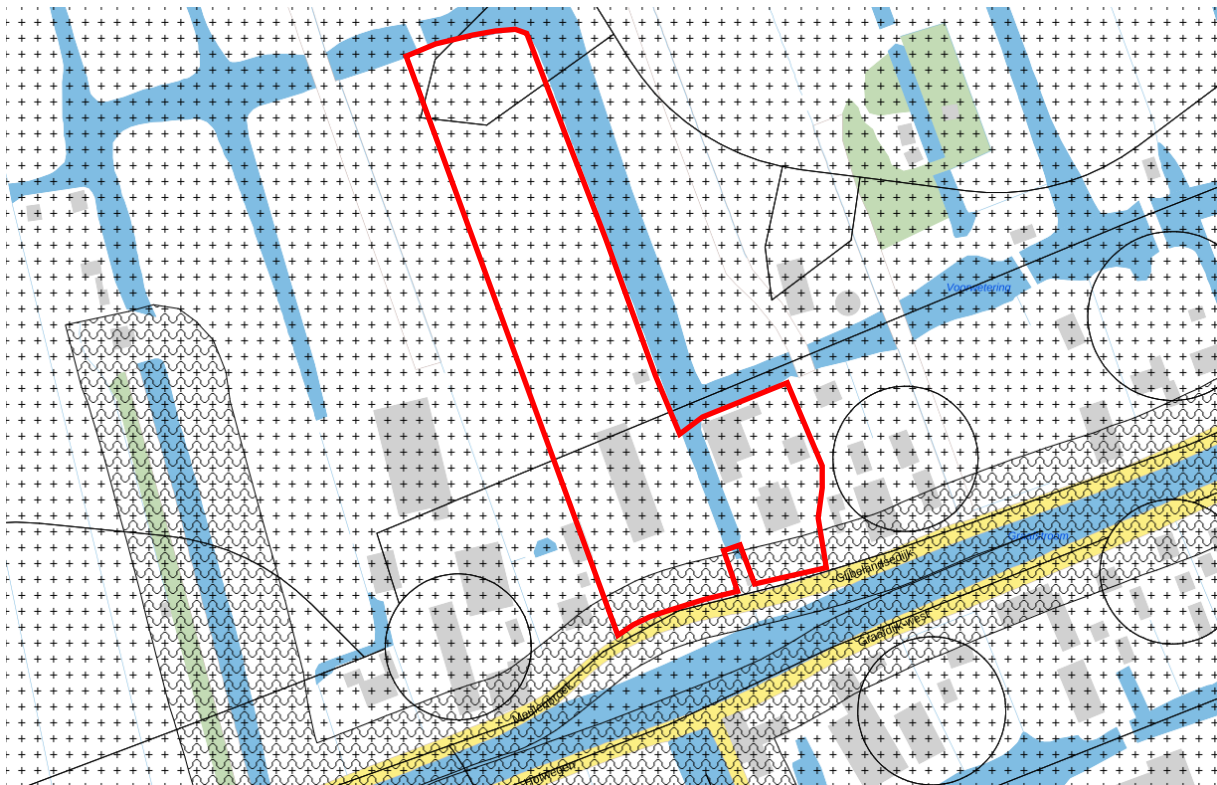


Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

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

- De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2, 7 en 8' zijn opgenomen;
- De contour van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is gewijzigd.
- De gebiedsaanduiding 'wro-zone' is gewijzigd naar 'wetgevingszone':
 - Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning gevoelige bodem';
 - Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning overgangsgebied';
 - Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied dorpslint'.

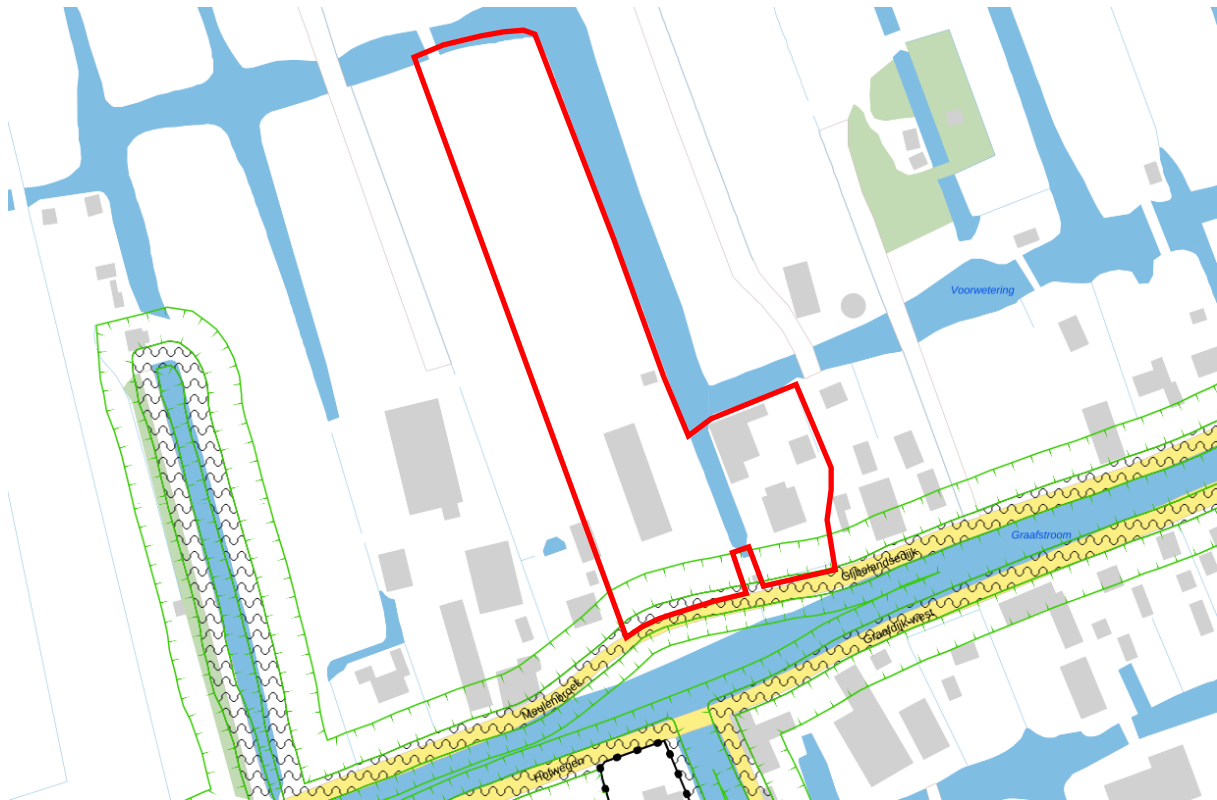


Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit:

- De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is verdeeld in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' (kernzone) en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' (beschermingszone)



Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

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.

Paraplubestemmingsplan 'Parkeren'

Op 29 november 2014 is de Reparatiwet 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.

1.4 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Met het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om de bestaande loods uit te breiden met 495 m² en wordt het oostelijk deel omgezet naar een woonperceel. Tevens wordt de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' verplaatst van het oostelijk naar het westelijk deel. Tenslotte wordt de huidige A-watrgang bestemd met de enkelbestemming 'Water'.

1.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 13 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebld 2023, 257041), waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Participatie

De initiatiefnemer heeft het plan voorgelegd aan de bewoner van Gijbelandsedijk 1 en 2 en Graafdijk West 54. De bewoners hebben aangegeven geen bezwaar te hebben en hebben de initiatiefnemer succes gewenst met de ontwikkeling.

1.6 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.7 Communicatie

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

1.8 Realisatie

Wanneer geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunningen voor de plannen kunnen dan worden aangevraagd.

1.9 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel Gijbelandsedijk 1a te Brandwijk is het agrarisch loonbedrijf A.J. de Haan gevestigd. Het bedrijf verhuurt diverse machines en werkvoertuigen aan voornamelijk agrariërs in de Alblasserwaard en is daarmee een lokaal gebonden bedrijf. Het bedrijfsperceel bestaat uit een oostelijk en een westelijk deel. De twee delen worden gescheiden door een watergang.

Op het oostelijk deel bevindt zich de bedrijfswoning met enkele voormalige agrarische schuren. Het gezamenlijk oppervlak van de voormalige agrarische schuren betreft circa 361 m². Daarnaast is op het perceel een mestplaat (circa 144 m²) aangelegd. Daarnaast is er een bijgebouw bij de woning gebouwd (circa 144 m²). Het perceel zelf is goed onderhouden, maar de voormalige agrarische schuren zijn verouderd.

Op het westelijke deel van het bedrijfsperceel vinden de bedrijfswerkzaamheden plaats. Op dit deel is een loods van circa 755 m² aanwezig voor de stalling en reparatie van werkvoertuigen. Rondom de loods is de nodige verharding aangebracht en is op het achterste deel een paardenbak gerealiseerd.

Het bedrijf heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt, waardoor de huidige bedrijfsloods niet meer toereikend is voor de continuïteit van het bedrijf. De huidige ruimte in de loods is niet meer toereikend voor het stallen van de machines en uitvoeren van de werkzaamheden. De machines worden door het bedrijf zelf in de loods gerepareerd waar geen werkplaats aanwezig is en weinig ruimte is voor de reparatie van machines. Wanneer een machine gerepareerd dient te worden, moeten nu diverse machines verplaatst worden vanwege de beperkte ruimte en het gebrek aan een werkplaats, voordat reparatie kan plaatsvinden. Tevens vindt op het voorterrein de stalling van machines plaats, omdat binnen in de loods niet voldoende ruimte meer aanwezig is om alles inpandig te kunnen stallen. Daardoor worden de machines blootgesteld aan de weersomstandigheden, waardoor de machines eerder onderhoud nodig hebben. Al met al is de huidige situatie inefficiënt voor het bedrijf.



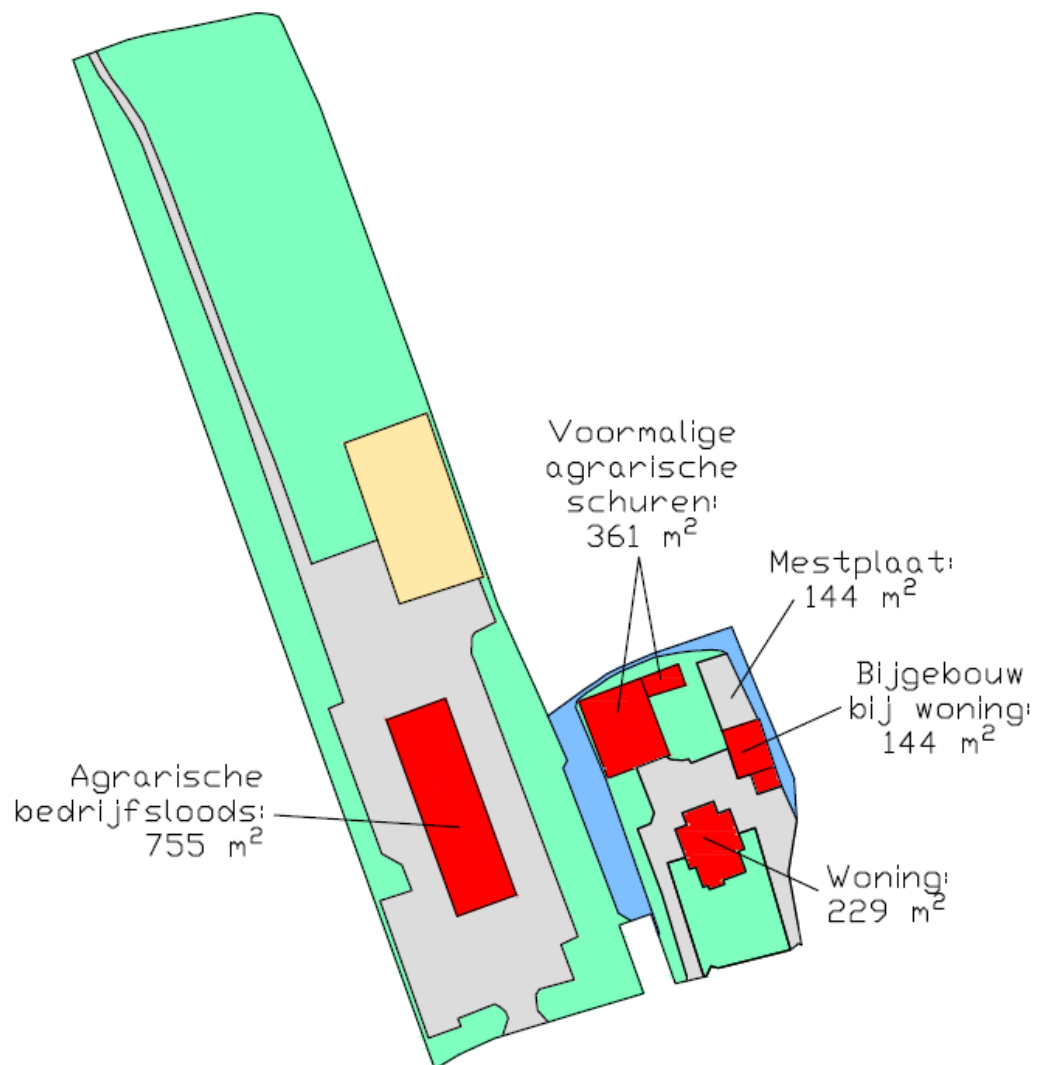
Afbeelding 5: Zicht op de bedrijfswoning Gijbelandsedijk 1a



Afbeelding 6: Verouderde schuren op het oostelijk deel van het bedrijfsperceel



Afbeelding 7: Zicht op de west- en voorgevel van de loods



Afbeelding 8: Overzicht bestaande bebouwing

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Aan de Gijbelandsedijk 1a te Brandwijk is het agrarisch loonbedrijf A.J. de Haan gevestigd. Het bedrijf is gespecialiseerd in de verhuur en onderhoud aan machines die gebruikt worden in de agrarische sector. De klanten van het bedrijf bevinden zich vooral in de omgeving van Brandwijk, Bleskensgraaf en Molenaarsgraaf, maar ook elders in de Alblasserwaard heeft het bedrijf klanten. De klanten van het bedrijf zijn vooral lokale agrariërs.

Voor het bedrijf is het noodzakelijk om een compleet aanbod aan machines aan te bieden. Het bedrijf verhuurt immers verschillende machines aan dezelfde klanten/agrariërs. Agrariërs zoeken loonbedrijven die het complete aanbod bieden voor de diverse werkzaamheden waar een agrariër mee te maken krijgt, zoals het bemesten, maaien, oogsten, persen, baggeren, et cetera. Indien een loonbedrijf bepaalde seizoensgebonden machines niet kan leveren, dan zal een agrariër opzoek gaan naar een ander loonbedrijf dat wel het complete aanbod aan diverse machines kan leveren. Het ontbreken van een compleet aanbod aan machines zal dan ook funest zijn voor het bedrijf. Zodoende is het voor het loonbedrijf A.J. de Haan noodzakelijk om de diverse machines te kunnen leveren.

Het bedrijfsperceel van het loonbedrijf bestaat uit twee delen: een oostelijk en een westelijk deel. Op het westelijke deel is de bedrijfswoning met enkele voormalige agrarische schuren en een mestplaat gebouwd. Op het oostelijke deel bevinden zich de bedrijfsactiviteiten van het loonbedrijf. Op dit deel is ook een bedrijfsloods van circa 755 m² gebouwd. In de loods vindt de stalling en onderhoud van de machines plaats. Op dit moment is er te weinig ruimte voor de stalling en onderhoud van alle machines, waardoor er thans ook stalling plaatsvindt buiten de loods. Daarnaast is de ruimte in de loods zeer beperkt en ontbreekt er een werkplaats binnen de loods. Zodra er onderhoud gepleegd moet worden aan een machine, dan moeten eerst andere machines verplaatst worden om zo voldoende ruimte te creëren om het onderhoud te kunnen leggen.

Uitbreiding loods

Met het plan wordt 495 m² aan bedrijfsloods toegevoegd aan de oostzijde van de huidige loods. De loods wordt 15 meter breed en 33 meter lang. Met de uitbreiding wordt er ruimte gecreëerd voor de stalling van de machines en wordt een werkplaats in de uitbreiding toegevoegd. Zodoende kunnen alle machines inpandig worden gestald en hoeft bij onderhoud aan een machine niet eerst andere machines verplaatst te worden. Omdat de machines inpandig gestald kunnen worden, worden deze minder blootgesteld aan weersomstandigheid en is daardoor minder onderhoud nodig. Zodoende ontstaat er een efficiënte en toekomstbestendige bedrijfssituatie en wordt daarmee een lokale ondernemer geholpen.

De uitbreiding is overigens niet bedoeld om meer ruimte te creëren om meer machines aan te schaffen en er daardoor weer een ruimtetekort kan ontstaan. De uitbreiding is uitsluitend bedoeld om meer ruimte te creëren voor het bestaande aantal machines en om een werkplaats voor onderhoud aan de machines te realiseren. Verder staat dit plan geen verdere uitbreiding aan bedrijfsgebouwen toe.

Het agrarisch bouwvlak wordt strak om de bestaande loods en de beoogde uitbreiding gelegd. In de regels is opgenomen dat bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Verdere uitbreiding van het bedrijf is daarmee juridisch-planologisch uitgesloten.

Landschappelijke inrichting bedrijfsperceel

De initiatiefnemer hecht veel waarde aan de instandhouding van het karakteristieke landschap, waarin hij zelf woont en werkt. Initiatiefnemer is daarom bereid om het bedrijfsperceel op een verantwoorde wijze landschappelijk in te richten.

Allereerst zal een aanzienlijke hoeveelheid verharding worden verwijderd op het bedrijfsperceel. Aan de noord- en oostzijde van de loods wordt een deel van de bestaande verharding verwijderd, hetgeen een oppervlak heeft van circa 1.469 m². Daarmee wordt het groene karakter van het landschap weer teruggebracht.

Verder wordt het bedrijfsperceel landschappelijk ingericht door aanzienlijk wat groen aan te brengen, waardoor de huidige 'harde' uitstraling weggenomen wordt. Het plan voorziet in het realiseren van nieuwe bufferbeplanting met streekeigen struik- en boomvormers met enkele gestrooide hoogstam fruitbomen op het voorterrein. Ook wordt een streekeigen haag (zoals liguster) rond het bestaand hekwerk en langs de betonwand doorgezet op het voorterrein. Een nieuwe bomenrij (bijvoorbeeld een elzensingel) wordt aangeplant om het zicht op de loodsen vanaf de openbare weg te verminderen. Het gehele bedrijfsperceel wordt begrensd door nieuwe bufferbeplanting met streekeigen struik- en boomvormers, om zo een zachte overgang naar het achtergelegen slagenlandschap te creëren. Hiermee wordt voorzien in het opruimen van en een op verantwoorde wijze landschappelijk inpassing van het bedrijfsperceel.

Woonperceel en kwaliteitsverbetering

Naast het landschappelijk inpassen van het bedrijfsperceel, draagt het woonperceel ook bij tot het realiseren van een kwaliteitsverbetering. Het agrarisch bouwvlak wordt hier verwijderd en maakt plaats voor een woonbestemming. Hierdoor wordt het juridisch-planologisch uitgesloten dat hier in de toekomst volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden, hetgeen zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat. De huidige bedrijfswoning wordt daarmee functioneel gewijzigd naar een burgerwoning. Daarnaast zijn op het achtererf enkele verouderde voormalige agrarische gebouwen aanwezig. Deze worden met dit plan gesloopt. Dat geldt tevens voor de mestplaat welke op het achtererf aanwezig is alsook een deel van de bestaande verharding. De voormalige schuren en verharding worden opgeruimd en worden vervolgens groen ingericht. Hiermee wordt circa 543 m² aan bebouwing en verharding opgeruimd. De schuur ten noordoosten van de woning blijft wel behouden en wordt gebruikt als bijgebouw bij de burgerwoning. Zodoende wordt het woonperceel opgeruimd en groener ingericht.



Afbeelding 9: Landschappelijke inrichting

Bestaande paardenbak

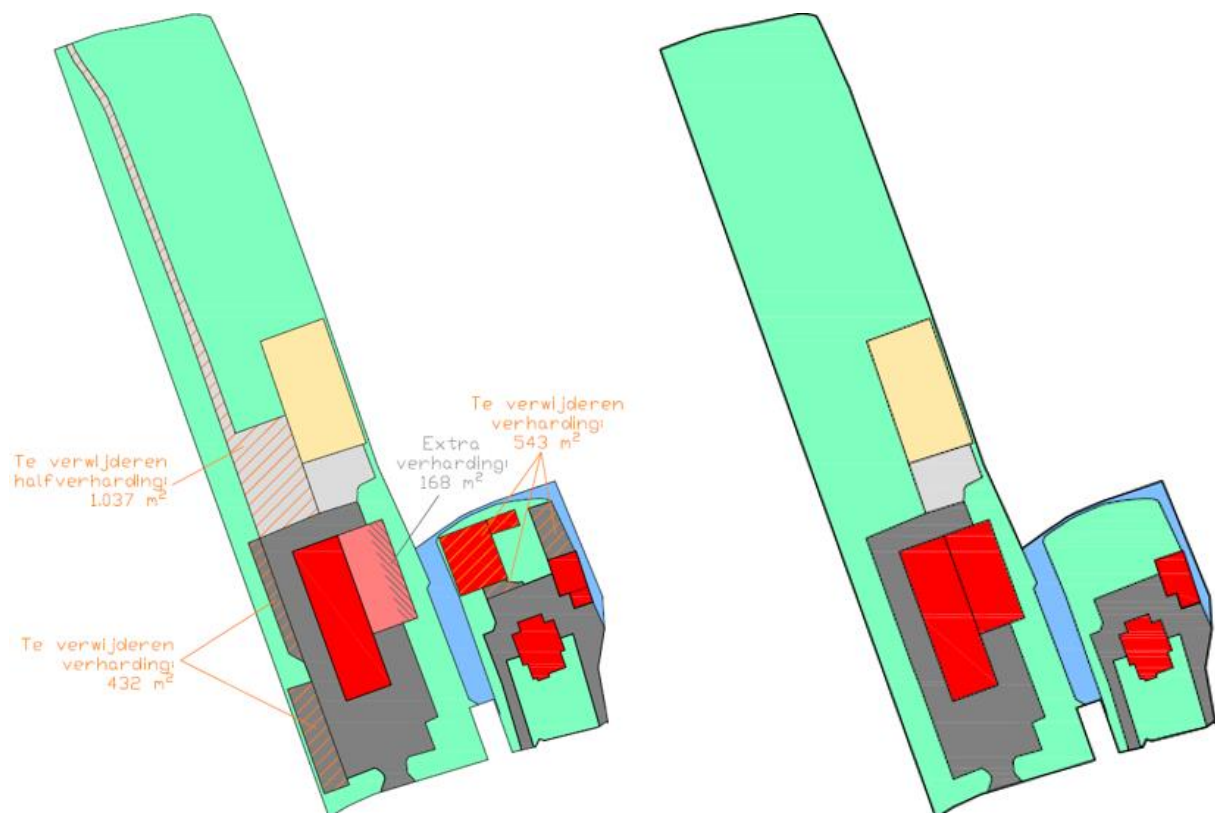
De bestaande paardenbak achter de agrarische bedrijfsloods wordt positief bestemd door een aanduiding op te nemen. Binnen deze aanduiding wordt de bestaande paardenbak toegestaan. De paardenbak mag uitsluitend hobbymatig gebruikt worden, niet voorzien zijn van lichtmasten en bouwwerken (met als uitzondering een afrastering rondom de paardenbak met een maximale hoogte van 1,5 m).

A-watergang bestemmen met 'Water'

Tussen het bedrijfsperceel en het woonperceel is een watergang gelegen. Deze watergang is in de Legger wateren van het waterschap Rivierenland aangemerkt als A-watergang en heeft daarmee een belangrijke functie in de aan- en afvoer van water. Op dit moment heeft de watergang een agrarische bestemming. Om deze belangrijke watergang juridisch-planologisch te beschermen, wordt de bestemming gewijzigd naar 'Water'.

Resume

Samenvattend voorziet het plan in de uitbreiding van een loods met 495 m² en de sloop van 543 m² aan voormalige agrarische schuren, verharding en mestplaat op het woongedeelte. Daarnaast wordt er 1.469 m² aan verharding verwijderd op het bedrijfsgedeelte (daarvan wordt 168 m² weer verhard vanwege de uitbreiding van de loods). Het woonperceel wordt bestemd met een woonbestemming, waardoor de bedrijfswoning functioneel wordt gewijzigd in een burgerwoning. De bestaande paardenbak wordt positief bestemd en de A-watergang wordt bestemd met de bestemming 'Water'.



Afbeelding 10: Overzicht te verwijderen verharding (links: bestaand, rechts: nieuw)

2.2.2 Verkeer

Ontsluiting

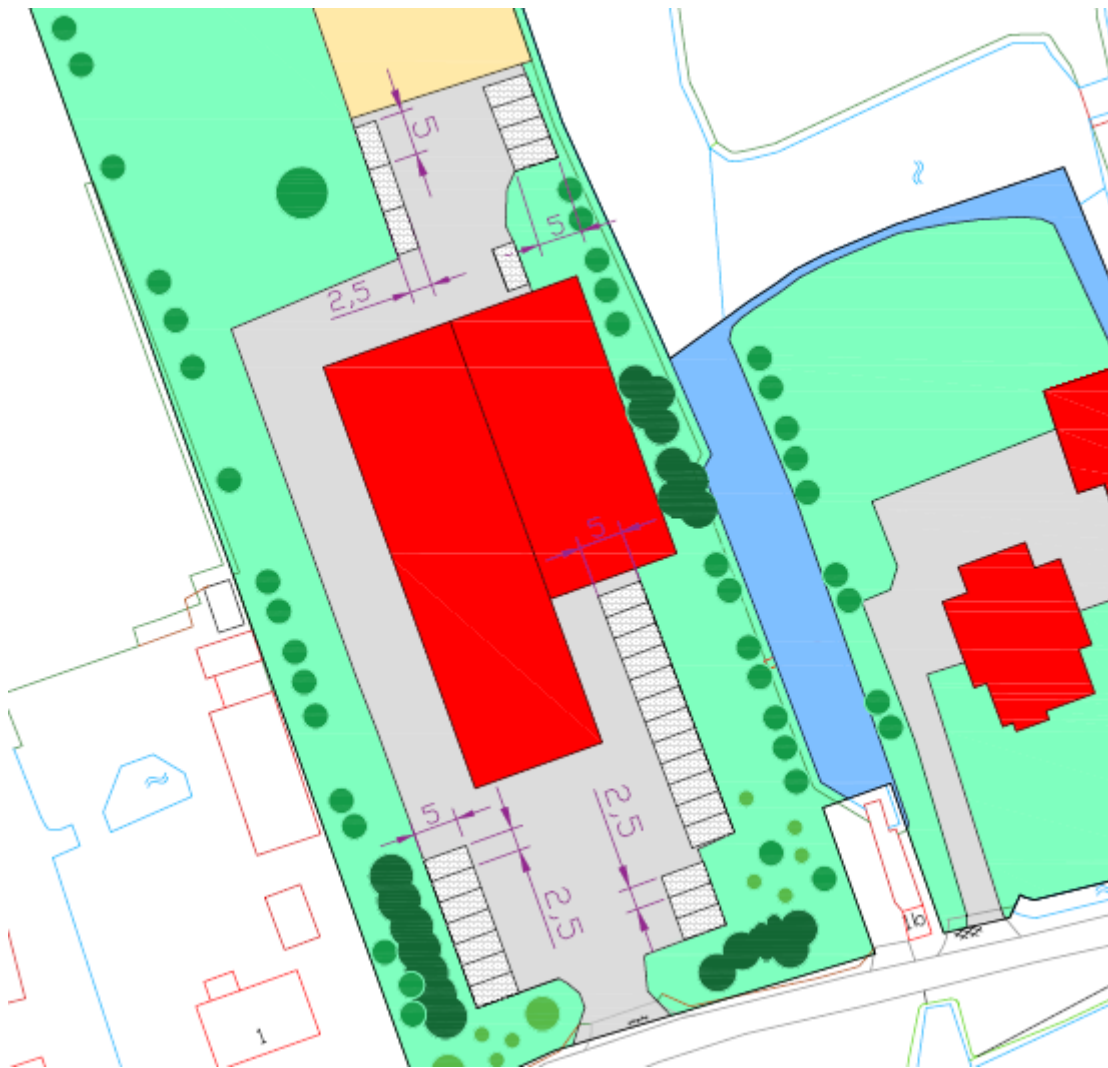
Het plangebied wordt ontsloten via een uitrit op de Gijbelandsedijk. Dat blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De Gijbelandsedijk is aangemerkt als 15-tons weg. Dat betekent dat een ontheffing nodig is voor verkeer zwaarder dan 15 ton. De bedrijfseigenaar heeft een dergelijke ontheffing van het waterschap.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. De Nota gaat met betrekking tot het plangebied uit van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone 'buitengebied'.

Bedrijfsperceel

Voor wat betreft de bedrijfsfunctie wordt uitgegaan van de categorie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief'. De Nota Parkeernormen gaat uit van een parkeernorm van 2,4 per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Het bvo is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek van een ruimte. In de nieuwe situatie betreft het bvo van de bedrijfsloods 1.250 m². Daarmee ontstaat er een totale parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen. Alhoewel een dergelijke theoretische parkeerbehoefte niet logisch is voor een agrarisch loonbedrijf (het bvo wordt namelijk bepaald door de stalling van machines en staat niet in verhouding tot de hoeveelheid werknemers en bezoekers), is op het bedrijfsperceel voldoende ruimte voor het parkeren van 30 parkeerplaatsen. In afbeelding 11 is de parkeeroplossing ter indicatie weergegeven.



Afbeelding 11: Indicatie parkeeroplossing

Woonperceel

Voor wat betreft de woonfunctie wordt uitgegaan van de categorie ‘koop, vrijstaand’. De Nota Parkeernormen hanteert voor een vrijstaande koopwoning een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. Dat betekent dat op het woonperceel ruimte moet zijn voor het parkeren van 3 personenauto’s. Hiervoor is ruim voldoende ruimte op het perceel.

Verkeersgeneratie

De uitbreiding van de loods voorziet in het creëren van extra ruimte voor de stalling van de bestaande machines en in het realiseren van een werkplaats voor het onderhoud aan de machines. De uitbreiding van de loods heeft niet het doel om extra ruimte te realiseren om meer machines aan te kunnen kopen en zodoende te voorzien in extra verkeersbewegingen. De uitbreiding heeft tot doel om een efficiënte en toekomstbestendige bedrijfssituatie te creëren.

Het bestemmingsplan is zo opgesteld dat een verdere uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk is. Bedrijfsgebouwen kunnen volgens de regels uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Het bouwvlak is strak om de bestaande loods en de beoogde uitbreiding opgenomen. Zodoende is een verdere uitbreiding niet mogelijk. Het plan kan het juridisch-planologisch niet uitsluiten dat de initiatiefnemer toch

extra machines aan mag schaffen. Mocht de initiatiefnemer dat toch doen, dan staat de initiatiefnemer wederom voor hetzelfde probleem dat er ruimtetekort ontstaat. Omdat het bedrijf niet verder kan uitbreiden, ligt het niet in de lijn der verwachting dat er extra machines aangeschaft zullen worden. Zodoende voorziet het plan niet in extra verkeersbewegingen.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van 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. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening wordt onder een ‘stedelijke ontwikkeling’ het volgende verstaan: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

Een verdere beschrijving van wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het besluit niet opgenomen. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt:

‘Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet dit plan in zoverre niet in een stedelijke ontwikkeling (ABRvS, 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724)’.

Het plan voorziet in de realisatie van een loods met een bruto oppervlak van maximaal 495 m². Daarmee is er volgens jurisprudentie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de Ladder niet nodig.

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. 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. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, maar wel binnen de contouren van de 'bebouwde ruimte' en betreft een bestaand perceel. Binnen het gebied 'bebouwde ruimte' (systeem van kernen en linten) streeft de provincie Zuid-Holland

naar het beter benutten van deze ruimte voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie.

Het plan zorgt in het beter benutten van de bestaande bebouwde percelen door te voorzien in een uitbreiding van 495 m² van een agrarisch bedrijfsgebouw en de sloop van 505 m² aan voormalige verouderde agrarische bedrijfsgebouwen en mestplaten. Hiermee voorziet het plan in een afname aan bebouwing en wordt tevens een lokale ondernemer de ruimte geboden om zijn bedrijf efficiënter in te richten.

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 plan heeft tot doel op de loods op een bestaand agrarisch bedrijfsperceel met 495 m² te vergroten om te voorzien in een efficiënte bedrijfsvoering. De uitbreiding van de loods heeft niet het doel om het bedrijf te vergroten. Door de sloop van 505 m² aan verouderde gebouwen en mestplaten en het verwijderen van een aanzienlijk oppervlak aan verharding, wordt voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze wordt verder versterkt doordat het plan voorziet in de aanplant van streekeigen beplanting, zoals hoogstam fruitbomen, elzen en knotwilgen. Op deze manier wordt het agrarisch bedrijf op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast en ontstaat er een zachte overgang van het bedrijfsperceel naar het open landschap.

Kwaliteitskaart

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

het plangebied de laag van de ondergrond, de laag van cultuur- en natuurlandschappen en de laag van de beleving relevant.

Laag van de ondergrond

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie heeft de provincie Zuid-Holland de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart.



Abbeelding 12: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de ondergrond

Veencomplex - Veen

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

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

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

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'.



Abbeelding 13: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Veen(weide)landschap

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

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

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

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

Linten

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

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

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het plan voorziet slechts in de uitbreiding van een agrarische bedrijfsloods met 495 m². De uitbreiding past binnen het profiel en korrel in het lint langs de Gijbelandsedijk en gaat niet dieper het landschap in als de bestaande bebouwing. De uitbreiding valt daarmee binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Vanuit het lint wordt de uitbreiding op een logische plek gerealiseerd. De uitbreiding zorgt er niet voor dat het lint zijn eigen gezicht verliest. Ook worden meer dan 500 m² aan verouderde gebouwen gesloopt en wordt een aanzienlijk oppervlakte aan verharding verwijderd. Tevens wordt het plangebied landschappelijk ingepast, zoals door het aanbrengen van knotwilgenrijen langs de watergangen. Zodoende accentueren en begeleiden de knotwilgen de rechte watergangen die zorgen voor het zo herkenbare rechte verkavelingspatroon.

Laag van de beleving

Het plangebied is gelegen in het gebied 'stiltegebieden'.



Afbeelding 14: Uitsnede kwaliteitskaart - laag van de beleving

Stiltegebieden

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

- In de stiltegebieden is alleen ruimte voor “gebiedseigen” geluid.

Het plan voorziet slechts in de uitbreiding van een agrarisch bedrijfsbebouwing om zo een efficiënte bedrijfsvoering te creëren. Daarmee zullen op het terrein minder verkeersbewegingen plaatsvinden, waardoor het plan bijdraagt in het stiller maken van het stiltegebied.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en 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.

In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Het betreft een ontwikkeling die aansluit bij de bestaande identiteit en structuurniveau. Er wordt een bedrijfsgebouw uitgebreid op een bestaand agrarisch bedrijfsperceel. Het agrarisch bedrijf is gevestigd aan een lint waar meerdere agrarische bedrijven zijn gevestigd.

Stiltegebied

In §3.4.3 zijn in de Omgevingsverordening regels opgenomen voor stiltegebieden. Eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een stiltegebied de rust op significante wijze kan worden verstoord, is verplicht dergelijk handelen achterwege te laten, behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die verstoring te voorkomen of te

beperken. Zodoende zijn bijvoorbeeld toertochten voor motorrijtuigen, waterscooters en snelle motorboten verboden, alsook motorrijtuig buiten de openbare weg of voor bestemmingsverkeer openstaande wegen of terreinen. Het verbod geldt echter niet voor het gebruik van motorrijtuigen die verband houden met de uitoefening van onder andere landbouw.

De uitbreiding van het agrarische bedrijfsgebouw heeft tot doel om een efficiëntere bedrijfsvoering te creëren. Er zullen dus geen extra voertuigbewegingen en daarmee extra geluidproductie plaatsvinden. Daarnaast kan gesteld worden dat de stalling en onderhoud van alle werktuigen inpandig plaatsvinden en daardoor de geluidproductie wordt verminderd. Daarnaast houdt het bedrijf verband met de landbouw.

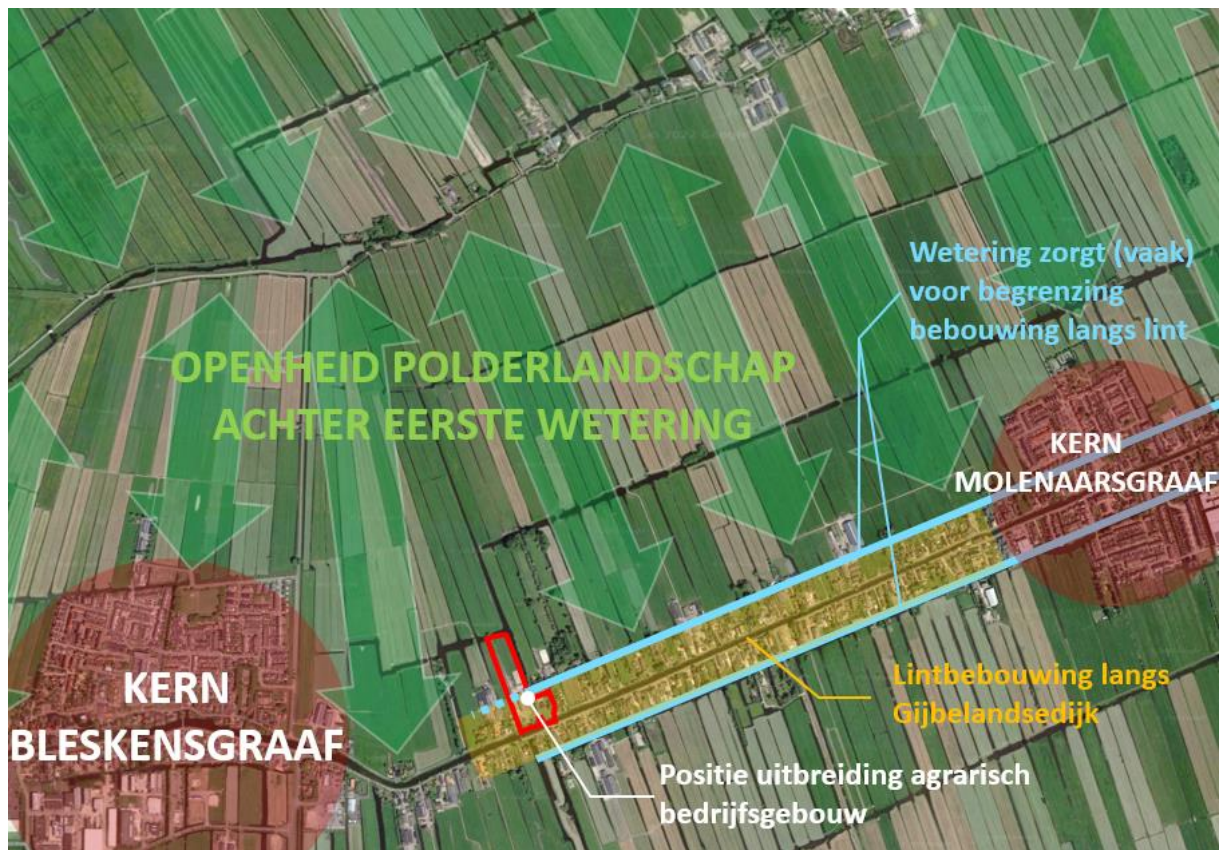
Buitengebied

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

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Gijbelandsedijk, ingeklemd tussen de kernen Molenaarsgraaf en Bleskensgraaf met daarachter gelegen het open polderlandschap.

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

Het landschap is ontstaan door het eeuwenlang afsterven van beplanting, waardoor er een dikke veenlaag ontstond. Bij de ontginning van het gebied werd er een systeem ontwikkeld om het water af te laten voeren. Het systeem bestond (en bestaat) uit een stelsel van sloten, weteringen en veenriviertjes, waarbij het overtollige water uiteindelijk op de rivier werd geloosd. Door inklinking van de veenbodem en de hoger wordende waterstanden in de rivier werkte het systeem van natuurlijke afwatering niet meer. De mens zag zich genoodzaakt om het systeem te verbeteren door kades, dijken, boezemwateren, molens, sluizen en gemalen op te richten. Langzamerhand is zo het landschap ontstaan zoals we die nu kennen: lange rechte kavels met parallel daaraan de watergangen en haaks op de verkaveling de weteringen, waarbij het open veenlandschap wordt begrensd door dijken en kades.



Afbeelding 15: Kenmerken plangebied en landschap in de omgeving

De uitbreiding vindt plaats binnen de ‘bebouwde zone’ voor de wetering. Daarmee tast het plan de openheid van de polder niet aan, er wordt niet voorbij (het verlengde van) de wetering gebouwd. Verder wordt met het plan een aanzienlijk oppervlak aan verharding verwijderd, ook voorbij het verlengde van de wetering. Daarmee wordt het groene karakter van het landschap weer teruggebracht. Daarnaast wordt met de aanplant van streekeigen beplanting het groene karakter van het landschap versterkt en wordt gezorgd voor een zachtere overgang van landschap naar bebouwde omgeving.

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

Het plan betreft vanuit jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Molenlanden 2030

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

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

In de Toekomstvisie 2030 is opgenomen dat de gemeente een voldoende (kwalitatief) aanbod van bedrijventerreinen wenst. Er is ruimte voor vestiging of de uitbreiding van bedrijven om zo werkgelegenheid in het gebied te behouden en te stimuleren. Met de uitbreiding van het agrarische bedrijfsgebouw ontstaat voor het lokale bedrijf aan de Gijbelandsedijk een efficiëntere en daarmee een toekomstbestendige situatie. Daardoor kan het bedrijf zijn activiteiten continueren en werk blijven bieden aan werknemers. De uitbreiding voorziet overigens niet in de uitbreiding van het bedrijf zelf, maar slechts in de uitbreiding van de inpandige ruimte om de stalling en onderhoud van de werktuigen binnen te kunnen laten plaatsvinden.

Daarnaast wil de gemeente vasthouden aan lokale ondernemers die in de ecosystemen van de dorpen en vestingstad passen. Het gaat daarbij met name om ondernemingen met vooral een agrarisch profiel. Ook de kracht van diversiteit in onze regio wordt hiermee onderstreept. Met het plan wordt een toekomstbestendige agrarische bedrijfssituatie gecreëerd, hetgeen passend is binnen het profiel van Molenlanden. Het betreft een lokaal gebonden bedrijf waarbij de overgrote meerderheid van de klanten (agrariërs) uit de Alblasserwaard komen. Ook de werknemers van het bedrijf komen veelal uit Molenlanden, waardoor het wenselijk is om het bedrijf te behouden.

Verder wordt een aanzienlijke hoeveelheid verharding verwijderd, waardoor het groene karakter van het landschap wordt teruggebracht. Dit wordt versterkt door streekeigen beplanting toe te voegen, om zo de overgang van het bedrijfsperceel naar het landschap te verzachten en de landschappelijke kwaliteit te versterken.

3.4.2 Parapluherziening Parkeren

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

een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst.

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

De parkeerregeling in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' is overgenomen in dit bestemmingsplan.

3.4.3 Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

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

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

4 Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

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

Onderzoek

Aan de hand van voornoemd plan voor de uitbreiding van een bestaande agrarische bedrijfsloods aan de Gijbelandsedijk 1a zal de vraag beantwoord worden of een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. De uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlakte wordt genoemd in onderdeel D11.2 in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Gezien de kleinschaligheid is er geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij deze ontwikkeling, onder de grenswaarden van 200.000 m² waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het mogelijk om aan de oostzijde van de bestaande loods een uitbreiding van 495 m² te realiseren. Daarnaast worden er enkele schuren en mestplaat gesloopt (per saldo circa 543 m²) en een aanzienlijke oppervlak aan verharding opgeruimd (circa 1.469 m²). Daarnaast maakt het plan verdere uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak niet mogelijk en wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

Met de uitbreiding van de loods ontstaat er een efficiënte bedrijfssituatie. De uitbreiding heeft niet het doel om de bedrijfsactiviteiten toe te laten nemen, de uitbreiding is slechts bedoelt om meer stallingsruimte te creëren voor de huidige werktuigen en een werkplaats te bouwen voor het onderhoud aan de werktuigen. Binnen de regels van dit bestemmingsplan zijn bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak is strak om de bestaande loods en de beoogde uitbreiding van 495 m² gelegd, verdere uitbreiding is daardoor niet mogelijk. Omdat het plan uitsluitend voorziet in het realiseren van een efficiëntere bedrijfsvoering, zullen het aantal verkeersbewegingen ook niet toenemen.

De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Op dit perceel is er geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen hier geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Brandwijk, langs de Gijbelandsedijk. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of een Belangrijk weidevogelgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van 1,5 kilometer (Donkse Laagten), het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland op een afstand van circa 1,5 kilometer en het dichtstbijzijnde Belangrijk weidevogelgebied op 500 meter.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ontwikkeling wordt voorzien in een efficiënte bedrijfsvoering. Het aantal verkeersbewegingen zal daarom niet toenemen. Daarnaast wordt ter compensatie van de uitbreiding van de loods met 495 m² bebouwing en verharding verwijderd. Significante negatieve effecten op het milieu zijn vanwege de kleinschaligheid van het plan niet te verwachten.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wm.

4.2 Waterparagraaf

Beleidskader

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

1. beschermen tegen overstromingen;
2. water eerlijk verdelen;
3. voorbereiden op extreem weer;
4. streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit;
5. bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur;
6. kwaliteitsverbetering zwemwater;
7. toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit;
8. toewerken naar circulariteit.

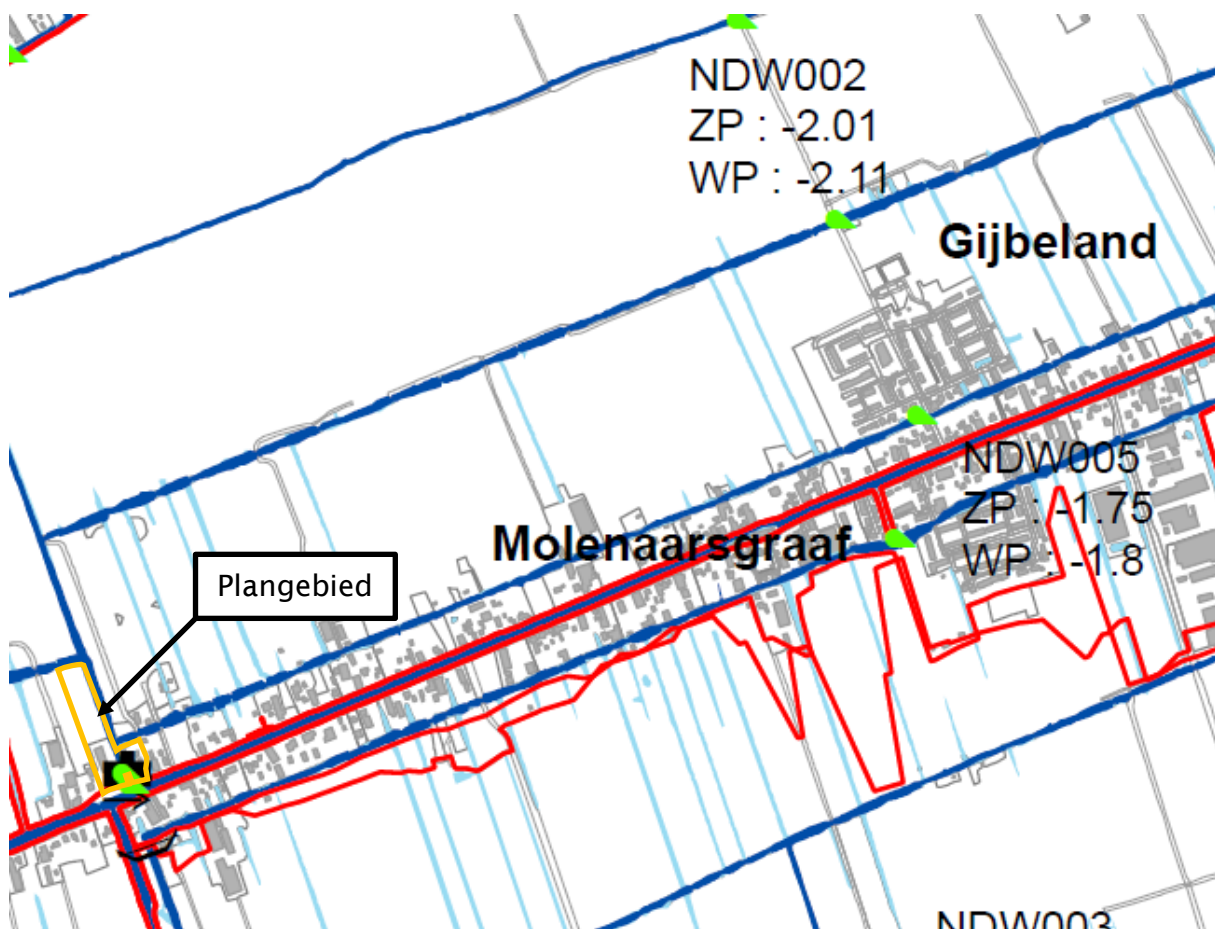
Verordening 'de Keur'

Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Peilgebied

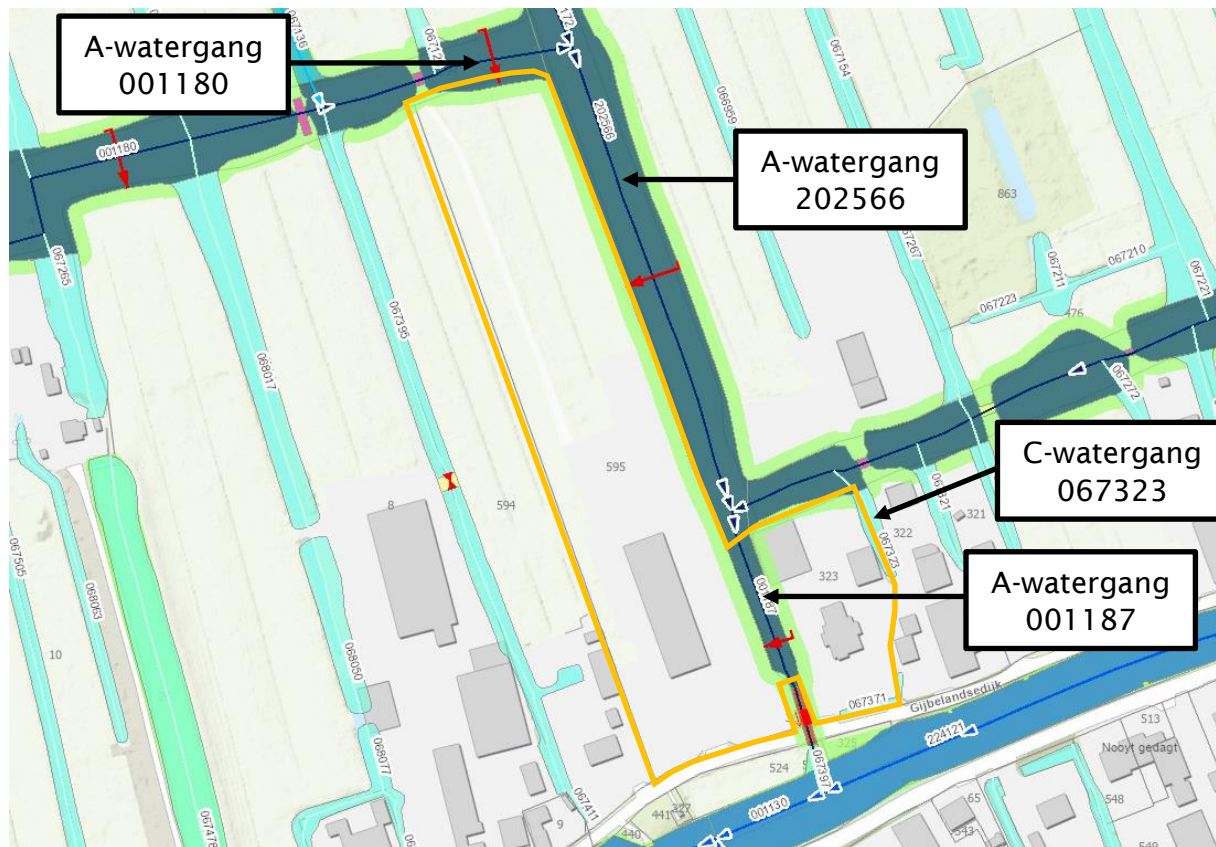
Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW002. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,01 meter NAP en een winterpeil van -2,11 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 16: Uitsnede kaart peilgebieden

Watergangen

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



Afbeelding 17: Uitsnede legger wateren

In de directe omgeving van het plangebied zijn A- en C-watergangen gelegen. De uitbreiding van de loods vindt buiten de beschermingszone plaats. Enkele sloopwerkzaamheden van gebouwen en verharding vindt wel binnen de beschermingszone plaats. Hiervoor dient een melding bij het waterschap te worden gedaan. Verder voorziet dit plan in het positief bestemmen van A-watergangen 001180, 001187, 202566, 202420. Deze watergangen heeft thans een agrarische bestemming. Dit wordt met dit plan gewijzigd naar de bestemming 'Water'.

Gemaal

Ten zuiden van het plangebied is een gemaal van het waterschap gelegen. Het gemaal is in het vigerend bestemmingsplan bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Omdat het gemaal niet is gelegen binnen de kadastrale eigendommen van de initiatiefnemer en een bestemmingsplanwijziging niet nodig is, is het gemaal buiten het plangebied van dit plan gehouden.

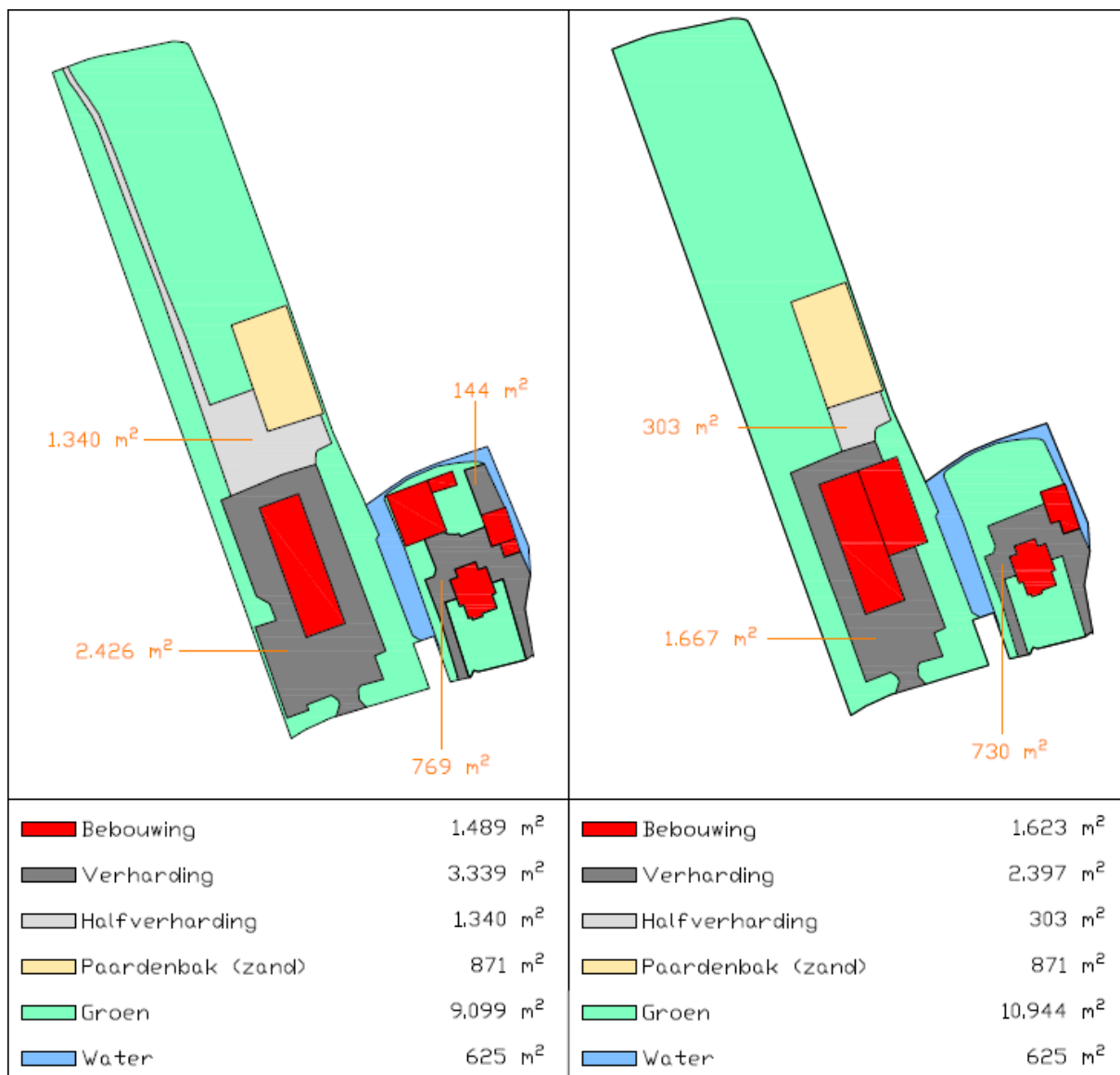
Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden

toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) 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 hoeveel watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m² indien deze nog niet eerder is gebruikt. Uiteindelijk bepaald de afdeling Vergunningen van het waterschap of gebruik kan worden gemaakt van deze eenmalige particulieren vrijstelling.

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte
Woning	229 m ²
Bijgebouw	144 m ²
Voormalige agrarische schuren	361 m ²
Mestplaat woonperceel	144 m ²
Verharding woonperceel	769 m ²
Verharding bedrijfsperceel	2.426 m ²
Halfverharding bedrijfsperceel (50% van 1.340 m ²)	670 m ²
Agrarische bedrijfsloods	755 m ²
Paardenbak (zand, 50% van 871 m ²)	435,5 m ²
Totaal bestaande situatie	5.933,5 m²
Nieuwe situatie	
Woning	229 m ²
Bijgebouw	144 m ²
Verharding woonperceel	730 m ²
Verharding bedrijfsperceel	1.667 m ²
Halfverharding bedrijfsperceel (50% van 303 m ²)	151,5 m ²
Agrarische bedrijfsloods	755 m ²
Uitbreiding agrarische bedrijfsloods	495 m ²
Paardenbak (zand, 50% van 871 m ²)	435,5 m ²
Totaal nieuwe situatie	4.607 m²
Vershil	Afname 1.326,5 m²

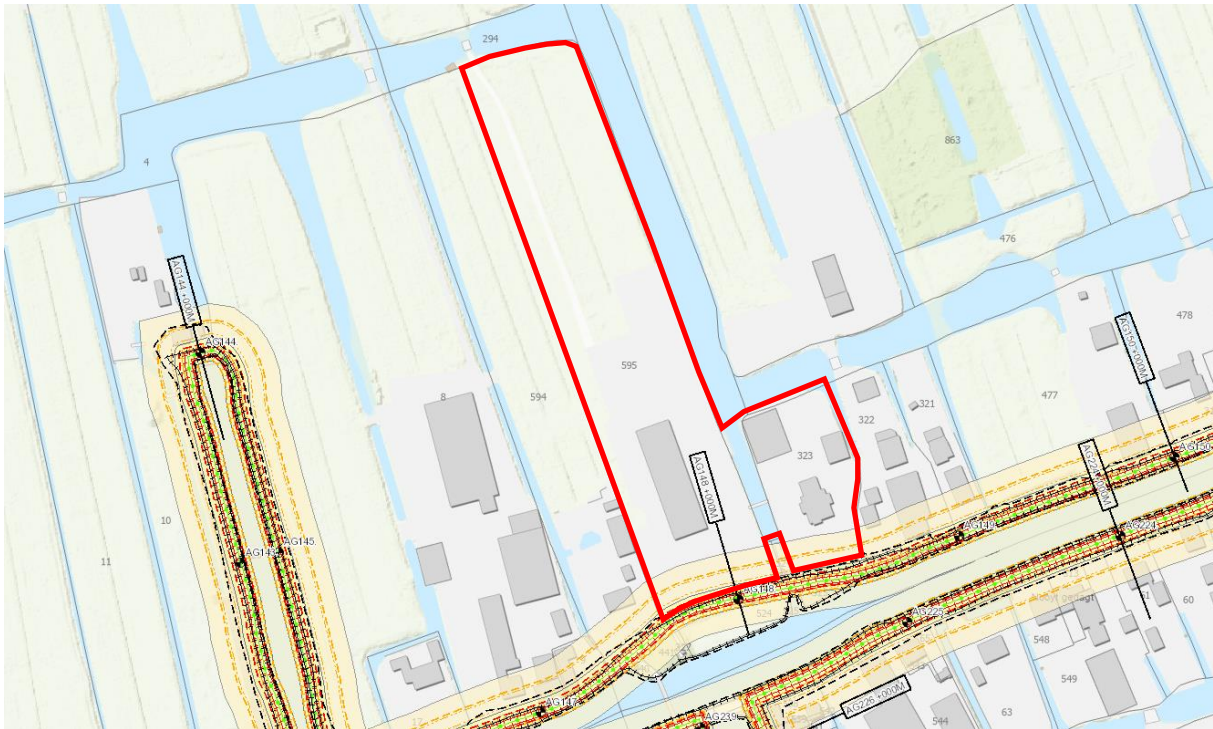
Het plan voorziet in een afname aan verharding van 1.326,5 m². De afname wordt met name gerealiseerd door het verwijderen van de schuur en verharding op het woonperceel. Daarnaast wordt een deel van het verhard oppervlak rondom de loods verwijderd. Het halfverharde pad richting het noorden wordt volledig verwijderd. Dit pad werd niet meer gebruikt, omdat het weiland ten noorden van het plangebied is ontsloten via de Geerweg. Vanwege de verhardingsafname zijn zijn watercompenserende maatregelen niet nodig.



Afbeelding 18: Verhardingen bestaande situatie (links) en nieuwe situatie (rechts)

Waterkering

Het plangebied is gelegen in de kernzone en beschermingszone van een regionale waterkering. De waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de kade zijn door de verordening Keur beschermd. Hier zijn echter geen relevante werkzaamheden voorzien. Indien dit in de toekomst wel het geval is, dient afhankelijk van de locatie en soort werkzaamheden een watervergunning aangevraagd te worden of een melding te worden gedaan bij het waterschap. De kernzone is bestemd middels de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de beschermingszone met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'.



Afbeelding 19: Uitsnede legger waterkeringen

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van daken wegoppervlakken 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 mogelijk blijven.

De initiatiefnemer is geïnformeerd over de functie van een regenton, waarmee regenwater dat valt op een dak van een gebouw, vastgehouden en vervolgens gebruikt kan worden. Daarnaast voorziet het plan in een aanzienlijke afname van verharding, waardoor hemelwater beter in de bodem geïnfiltreerd kan worden.

Verder is in de directe omgeving van het plangebied voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te kunnen voeren. De uitbreiding van de loods wordt niet voorzien van sanitaire voorzieningen, waardoor er geen vuil water wordt gegenereerd. De vacuümriolering valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Afhankelijk van welke werkzaamheden plaatsvinden binnen de beschermingszones van watergangen of de regionale waterkering, dient een watervergunning aangevraagd te worden of een melding worden gedaan bij het waterschap. Voor de sloopwerkzaamheden binnen de beschermingszone van watergangen dient in ieder geval een melding te worden gedaan.

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

Onderzoek

Het plan betreft de uitbreiding van een bedrijfsloods en het wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van het realiseren van nieuwe geluidsgevoelig objecten. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet aan de orde. De mate van geluidhinder van het bedrijf naar de omgeving is in §4.5 onderbouwd.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant.

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Besluit Niet In 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

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2021 het volgende overzicht voor het jaar 2020 (rekenpunt ID 053927):

- Een stikstofconcentratie van 14,7 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 16,1 µg/m³ PM10 met niet meer dan 7 normoverschrijdingsdagen;
- Een fijnstofconcentratie van 8,8 µg/m³ PM2,5.

Geconstateerd wordt dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de grenswaarden wordt voldaan. Daarnaast kan gesteld worden dat het plan valt binnen het Besluit NIBM.

Conclusie

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

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009))

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

Onderzoek

Het plan betreft de uitbreiding van een agrarische bedrijfsloods ten oosten van de bestaande loods. Hiermee is sprake van het uitbreiden van de milieubelastende functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Omgevingstype

Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt als gemengd gebied beschouwd. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstype 'gemengd gebied' mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Richtafstanden

Het bedrijf kan geschaard worden onder de categorie 'dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijf): b.o. > 500 m²'. In een gemengd gebied gelden de volgende richtafstanden voor deze categorie.

Categorie	Richtafstand			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijf): b.o. > 500 m ²)	10 m	0 m	30 m	0 m

Voor een dergelijk bedrijf geldt een zwaarste richtafstand van 30 meter (geluid). De uitbreiding van het bedrijf zal daarom op een afstand van minimaal 30 meter tot milieugevoelige objecten gerealiseerd moeten worden.

Bedrijfswoning Gijbelandsedijk 1

Ten westen van het plangebied is een milieugevoelige functie gelegen, namelijk de bedrijfswoning Gijbelandsedijk 1. Het bouwvlak van de bedrijfswoning Gijbelandsedijk 1 is gelegen op een afstand van 17 meter tot het bouwvlak van de agrarische bedrijfsloods. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand. Echter wordt in de huidige situatie ook niet voldaan aan de richtafstand. Daarbij is het bouwvlak van het agrarisch loonbedrijf gelegen op een afstand van 10 meter. Met dit plan wordt het bouwvlak dus 7 meter verder van de bedrijfswoning Gijbelandsedijk 1 af geplaatst. Verder vindt de uitbreiding van de loods aan de oostzijde van de loods plaats. De uitbreiding is gelegen op een afstand van 32 meter tot het bouwvlak van de bedrijfswoning, waardoor de uitbreiding zelf wel voldoet aan de richtafstand. Ten opzichte van de huidige situatie ontstaat er voor de woning Gijbelandsedijk 1 dus een betere (juridisch-planologische) situatie.

Wijziging bedrijfswoning naar burgerwoning ten opzichte van andere milieubelastende objecten in de omgeving

Een burgerwoning komt dezelfde bescherming toe als een bedrijfswoning ten opzichte van andere bedrijven dan het bedrijf waar de bedrijfswoning deel van uitmaakt. Zodoende verandert er voor bedrijven (behoudens dus voor het eigen agrarisch loonbedrijf) in de omgeving niets door de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Functiewijziging bedrijfswoning naar burgerwoning Gijbelandsedijk 1a

Met de functiewijziging naar een burgerwoning wordt de koppeling tussen het bedrijf en de woning weggenomen en dient de burgerwoning beschermd te worden tegen het bedrijf. De positie van de loods is zo gekozen dat de afstand van het bouwvlak van de (uitbreiding van) de loods minimaal 30 meter bedraagt tot het bouwvlak van de burgerwoning. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG Handreiking.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit met gevaarlijke stoffen slachtoffer betrokken zijn bij een ongeval met die stoffen. Dit kan zowel een transportroute, buisleiding als een inrichting betreffen. De wetgeving voor externe veiligheid rondom inrichtingen staat beschreven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de wetgeving externe veiligheid langs transportroutes in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Daarnaast is er nog het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) voor buisleidingen. Het beleid externe veiligheid is gericht op een verantwoorde situering van activiteiten waarbij ongevallen met effecten op de omgeving niet zijn uitgesloten.

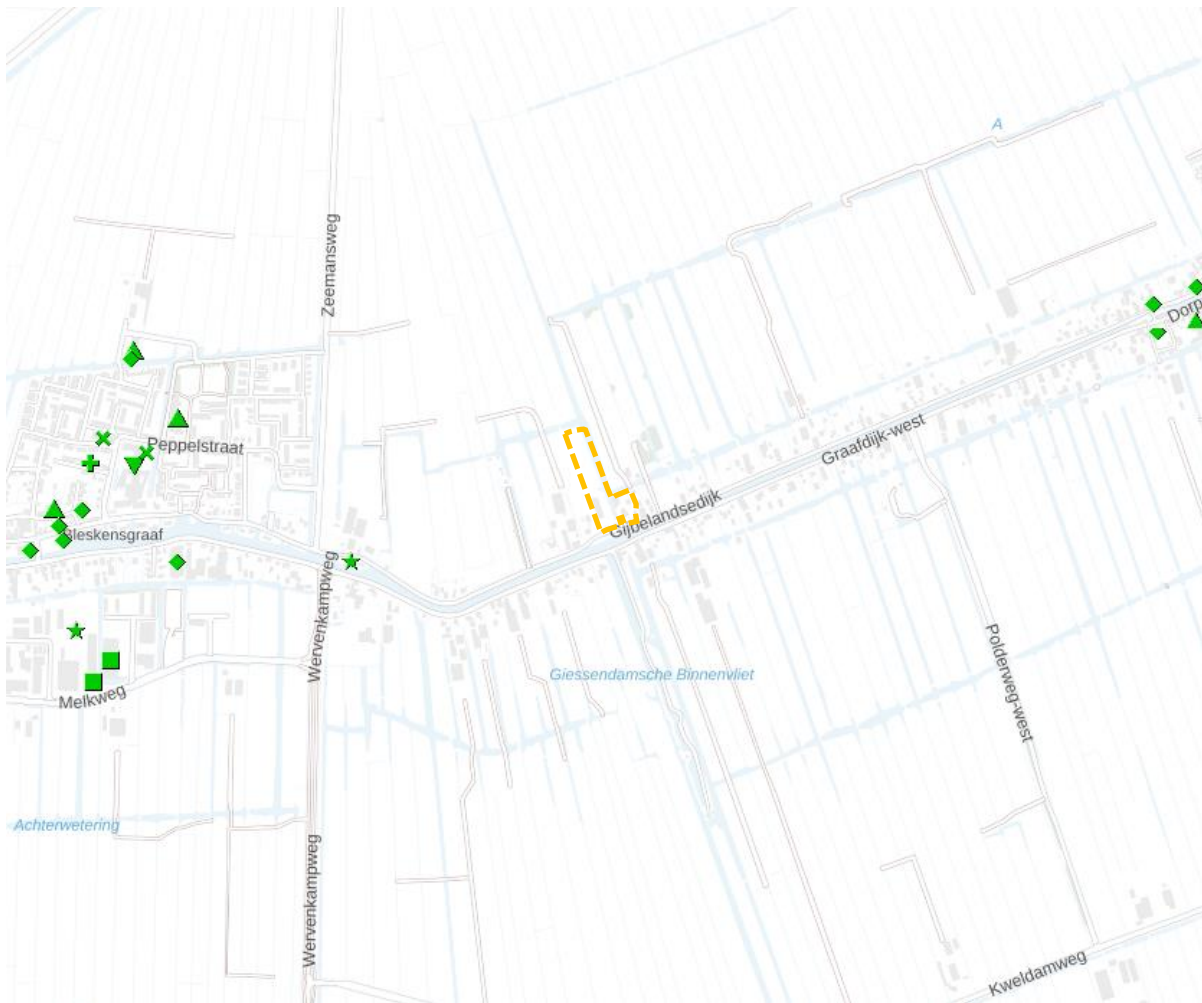
De mate van blootstelling is uitgedrukt in de kans op dodelijke effecten. Er zijn twee componenten om de grootte van dit gevaar uit te drukken. Ten eerste de grootte van het effect dat samenhangt met de gevaareigenschappen van een stof (giftigheid, brandbaarheid, hoeveelheid, en dergelijke). Ten tweede de kans dat een dergelijk effect optreedt, wat samenhangt met de activiteiten die tot een ongeval kunnen leiden (opslag, overslag, aantal handelingen en dergelijke).

Beide componenten worden tot uitdrukking gebracht wanneer gevaren worden uitgedrukt in risico's. Door een risico wordt een gevaar gekwantificeerd (in een getal uitgedrukt) en vergelijkbaar gemaakt met normen. De omvang van de gevaren voor de omgeving wordt uitgedrukt met twee risicobegrippen: plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Voor de mate van aanvaardbaarheid van deze risico's zijn in het Bevi, Bevt en Bevb normen en richtwaarden vastgesteld.

Onderzoek

Stationaire bronnen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvinden en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.



Abbeelding 21: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Wegverkeer

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

Spoorverkeer

In de directe omgeving van de deelgebieden zijn geen spoorwegen aanwezig.

Vaarwegen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Het plangebied is niet gelegen in de directe omgeving van de voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen.

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied verder geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig, behoudens een waterleiding aan de westzijde van het plangebied. Ter plaatse van de waterleiding vinden er geen graafwerkzaamheden plaats, wel wordt er verharding verwijderd boven de waterleiding. Bij het verwijderen van de verharding zal extra voorzichtig worden gehandeld.

Ter bescherming en instandhouding van de waterleiding is de dubbelbestemming 'Leiding – Water' en de figuur 'hartlijn leiding – water' overgenomen in dit plan. Daardoor zijn de volgende werkzaamheden boven en 5 meter naast het tracé vna de waterleiding vergunningplichtig en moet de beheerder van de leiding te worden geraadpleegd:

- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden
- het uitvoeren van heiwerven of het anderszins indringen van voorwerpen;
- het aanbrengen van diepwortelende beplanting en of bomen;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het vellen of rooien van houtgewas.

Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan. Voorafgaand aan de werkzaamheden moet een KLIC-melding worden gedaan.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet natuurbescherming (Wnb) 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 het verwijderen van bebouwing en verharding en de uitbreiding van een loods. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de gevolgen hiervan in kaart te brengen is door Blom Ecologie een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. De conclusies van het onderzoek luiden:

‘Soortenbescherming

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

Gebiedsbescherming

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

Houtopstanden

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

Conclusie

De sloop van meerdere bijgebouwen en de uitbreiding van een bestaande loods aan de Gijbelandsedijk 1a te Brandwijk is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren,

amfibieën en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Vervolgstappen

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden).

Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Te treffen maatregelen

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

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie als gevolg van het plan inzichtelijk te maken is voor Van den Heuvel Milieuadvies een voortoets stikstofdepositie opgesteld. De conclusie van de voortoets luidt:

'Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. De invoergegevens en het rekenresultaat zijn opgenomen in de bijlage van dit rapport.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.'

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Te allen tijde dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden en dienen de te treffen maatregelen getroffen te worden. Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie en stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het nieuwe beoogde woongebruik is door Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt:

'De bodem van het onderzochte terrein bestaat uit humeuze, bruine klei, lokaal overgaand in veen tussen 0.5 en 1.0 m-mv. In de meeste boringen is puin waargenomen, tot een diepte van maximaal 1.5 m-mv. Het gehalte is gekwalificeerd als zwak of sporen van, in één boring is dat matig. De fundering van puin of menggranulaat onder de stelconplaten en aan de achterzijde van het terrein is bestaat voor 100% uit bodemvreemd materiaal en is geen onderdeel van de bodem. Er is visueel nergens asbest-verdacht materiaal zoals plaatjes aangetroffen.

Grond

De boven- en ondergrond van het terrein aan de Gijbelandsedijk zijn maximaal licht verontreinigd met metalen en PAK. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt een tussenwaarde overschreden. Dat geldt dus ook voor de matig puinhoudende grond van boring 4 ten oosten van de woning en de kleiige grond direct onder de (half)verharding.

Indicatief is de grond AW- of wonen-kwaliteit, met uitzondering van de matig puinhoudende ondergrond van boring 4. Door licht verhoogd olie is deze grond industrie-kwaliteit.

Asbest

Er is visueel nergens asbest waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Er zijn zeven mengmonsters van grond en puin van het terrein aan de Gijbelandsedijk op asbest geanalyseerd. In twee daarvan heeft het lab asbest kleiner dan 20 mm aangetoond.

Gootlijn Twee is de druppel-gootlijn ten oosten van de grote schuur aan het eind van de oprit. Deze toplaag is tweemaal bemonsterd. Het eerste monster was met 8.1 kg droge stof te licht. In dit monster heeft het lab vier stukjes asbest aangetoond met een grootte tussen 4 en 20 mm. De stukjes bestaan uit hechtgebonden chrysotiel en resulteren in een gewogen asbestgehalte van 55 mg/kg ds. In het monster van de herbemonstering heeft het lab geen asbest gevonden. Meest betrouwbare benadering van het werkelijke asbestgehalte in de gootlijn is het gemiddelde van de twee emmers. Dat is $[55 + 0.4] / 2 = 28 \text{ mg/kg ds}$.

De gaten 11, 12 en 13 zijn met een kraan in de verharding gegraven. Van het puin zijn drie mengmonsters samengesteld. In het mengmonster van het puin onder de stelconplaten heeft het lab één stukje asbest gevonden met een grootte tussen 8 en 20 mm. Het bestaat uit hechtgebonden chrysotiel, cementplaat. Het resulteert in een gewogen asbestgehalte van 17 mg/kg ds.

Asbest mm, >20 mm

Visueel is nergens asbestverdacht (plaat)materiaal gevonden in of op de grond op de locatie.

Voor asbest in grond en puin is een hergebruiksnorm of interventiewaarde van toepassing van 100 mg/kg ds. Voor deze situatie zou ook de tussenwaarde van 50 mg/kg ds relevant zijn. Het gemiddelde asbest-gehalte in Gootlijn Twee en in het puin in de gaten 11 en 12 ligt daar onder.

Omdat er verder nergens visueel asbest is aangetoond wordt aangenomen dat de grond van het terrein aan de Gijbelandsedijk niet boven de tussen- of interventiewaarde is verontreinigd met asbest. Het asbest vormt geen ernstig geval van verontreiniging. Grond en puin met gehalten aan asbest kleiner dan 100 mg/kg ds wordt geacht geen risico te vormen voor de volksgezondheid. Voorwaarde daarvoor is dat er geen respirabel asbest is aangetroffen. Dat is volgens de analysecertificaten ook niet het geval.

Grondwater

In het grondwater is barium als enige licht verhoogd.

Conclusie, aanbevelingen

De kwaliteit van grond en grondwater van de locatie is geen belemmering voor een bestemmingswijziging van het terrein. Omdat er geen tussenwaarden worden overschreden in grond of grondwater is er geen aanleiding voor verder onderzoek. Het asbest-onderzoek naar onder andere de dikke half-verharding van puin is indicatief. Voor nieuwbouw of herontwikkeling van de locatie zou indicatief onderzoek waarschijnlijk onvoldoende zijn. Voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de sloop van de schuur aan de westkant van het terrein is echter geen grondverzet nodig. Daarom wordt indicatief onderzoek voor deze situatie voldoende geacht.

Er zijn meer dan genoeg monsters van grond en puin op asbest geanalyseerd om een eventuele geval van asbest-bodemverontreiniging aan te tonen.

Naar aanleiding van een reactie van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft er nader bodemonderzoek plaatsgevonden op het woongedeelte van het plangebied. Tevens is ook het bedrijfs gedeelte van het plangebied onderzocht. Het onderzoek is verricht door Adcim. Het verkennend en aanvullend (asbest)bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt:

‘Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

Deellocatie A perceel D959 [red.: bedrijfs gedeelte plangebied]

Bij het onderzoek zijn de volgende waarnemingen geconstateerd:

- De bovengrond bestaat uit met name klei op een ondergrond van veen.*

- *Onder de verhardingen is een funderingslaag aanwezig van meng/betongranulaat. Deze funderingslaag is voorafgaand aan de bouw aangebracht en zeer sterk verdicht.*
- *Ter plaatse van het voormalige pad is een funderingslaag van meng/betongranulaat aanwezig.*
- *Ter plaatse van de huidige en voormalige bovengrondse tank zijn geen zintuigelijke waarnemingen gedaan aan de uitkomende grond die een aanwijzing zouden kunnen vormen voor bodemverontreiniging.*
- *In de paardenbak is een toplaag van zand vermengd met viltsnippers aanwezig. Tussen bodem en de toplaag is een geotextiel als scheidingsdoek toegepast.*
- *Ter plaatse van de voormalige watergangen is plaatselijk in de ondergrond nog de voormalige baggersliblaag aangetroffen (boring 08 en 16). De voormalige sloten zijn gedempt sterk kleiig zand en bevat bijmenging aan plastics en panty's.*
- *In de bovengrond rondom de elementenverharding is een zwakke bijmenging aan restanten funderingsmateriaal waargenomen. Het betreft restanten van het omstreeks 2009 aangebrachte meng/betongranulaat en van bestratingsmateriaal.*

Uit de analyseresultaten blijkt het volgende:

- *De bovengrond is tot licht verontreinigd met onder andere koper, kwik, zink, minerale olie en PAK.*
- *Het zand onder de klinkers van de loods en nabij de tanks is licht verontreinigd met minerale olie.*
- *De aanwezige toplaag in de paardenbak van zand met viltsnippers is niet verontreinigd.*
- *Het dempingsmateriaal in de gedempte watergangen bestaat uit kleiig zand met een sterke bijmenging van plastic en panty's en is matig verontreinigd met zink en bevat lichte verontreinigen met verschillende zware metalen, minerale olie, PCB en PAK.*
- *Het baggerslib welke nog aanwezig is in de gedempte watergangen is matig verontreinigd met koper, nikkel en sterk verontreinigd met zink. Tevens komen lichte verontreinigen voor van enkele zware metalen en minerale olie.*
- *Vanwege de matige en sterke verontreiniging met zink, koper en nikkel zijn de afzonderlijke deelmonsters onderzocht op zink, koper en nikkel.*
- *Na afzonderlijke analyse van de deelmonsters blijkt dat twee deelmonsters niet nader onderzocht konden worden vanwege de grote hoeveelheid aan plastics en glas. In 3 van de 4 separaat onderzochte deelmonsters is een matige tot sterke zinkverontreiniging aangetroffen. Het betreft een matige zinkverontreiniging ter plaatse van boring 08 en 09 op een diepte van 0,40-0,90m-mv en een sterke zinkverontreiniging ter plaatse van boring 08 op een diepte van 1,20-1,50m-mv.*
- *Het grondwater is gelegen op ca. 0.20-0.80 m-mv en is onder andere licht verontreinigd met barium, molybdeen en zink.*

De hypothese 'verdacht' is bevestigd gezien de aangetroffen lichte tot sterke verontreinigingen. De matige tot sterke zinkverontreiniging is van die mate dat de resultaten van het onderzoek aanleiding vormen voor nader bodemonderzoek. Voor

de voorgenomen werkzaamheden vormt de bodemkwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek vooralsnog een belemmering wat betreft de gedempte watergangen.

Deellocatie B Perceel D323 [red.: woongedeelte plangebied]

Bij het onderzoek zijn de volgende waarnemingen geconstateerd:

- Ter plaatse van de voormalige watergangen zijn meerdere boringen geplaatst om de positie van de voormalige watergang vast te stellen. In de boorprofielen en op tekening is slechts 1 boorprofiel (boring S01, S02 en S030 weergegeven omdat er geen aanwijzingen zijn dat de voormalige watergang gedempt is met bodemvreemde materialen. Ook is geen slib of zijn slibverdachte lagen aangetroffen behoudens een zwakke oliegeur bij boring S01 op een diepte van 1,00-1,50m-mv.*
- De aangetroffen bijmenging in de grond is bij het eerder uitgevoerde onderzoek door Linge milieu onderzocht op asbest.*
- Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.*

Uit de analyseresultaten blijkt het volgende:

- De verdachte slootdemping is licht verontreinigd met Molybdeen, minerale olie en PAK. Bij indicatieve toetsing aan besluit bodemkwaliteit is deze grond niet toepasbaar>industrie.*
- De toplaag (0-15cm) in de drupzone van het dak zonder dakgoot is licht verontreinigd met asbest en bevat analytisch 22 mg/kg/ds asbest. In de grond onder de toplaag (15-50cm) is zowel visueel als analytisch geen asbest waargenomen.*

De hypothese 'verdacht' is bevestigd gezien de aangetroffen lichte verontreinigingen in de slootdemping. De verhogingen zijn van die mate dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding vormen voor nader onderzoek. Voor de voorgenomen werkzaamheden vormt de bodemkwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek geen belemmering.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt een nader bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van de voormalige watergangen van perceel D595 en de daarbij aangetroffen matige tot sterk zinkverontreiniging en de bodemvreemde materialen om uit te sluiten of het een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft >25m3 en om de verontreiniging horizontaal en verticaal af te perken.'

Voor wat betreft het woongedeelte zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect bodem. Ten aanzien van het bedrijfs gedeelte wordt een aanvullend onderzoek verricht om de mate en omvang van verontreiniging in beeld te brengen. Hiervoor heeft Adcim reeds opdracht voor gekregen. Indien er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging dan ondervindt het plan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect bodem. Indien wel sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, dan zal de initiatiefnemer de verontreinigingen saneren. De bestemmingsplanprocedure kan op dit moment wel doorgang vinden.

Conclusie

De bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen. Op het bedrijfsperceel (westzijde van het plangebied) wordt een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd om de mate en omvang van de verontreiniging in beeld te brengen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. De Erfgoedwet maakt 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, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

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

- Middelmatische verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd (roze). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmatische verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen (groen). Bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Lage verwachting voor alle perioden (geel). Bij ingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Archeologische verwachting

specifieke verwachting late middeleeuwen en nieuwe tijd

middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

middelmatige verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)

middelmatige verwachting

lage verwachting (alle perioden)

lage verwachting

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Afbeelding 22: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Het plan voorziet in graafwerkzaamheden groter dan 100 m², waardoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Door ADC ArcheoProjecten is voor het plan een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. De conclusies luiden:

‘De in paragraaf 3.1.1 gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

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

Het plangebied is gelegen in een rivierkom. De diepe ondergrond wordt hoofdzakelijk gevormd door komafzettingen (Formatie van Echteld) bestaande uit bijna ongerijpte, zwak siltige klei. In één boring is een sterk gelaagd kleipakket aangeboord, dat mogelijk aan een fossiele crevasse te relateren is. Deze klei is evenals de komklei bijna ongerijpt (slap).

De komafzettingen gaan naar boven toe geleidelijk over in een 105 tot 115 cm dik pakket sterk kleiig bosveen, waarvan het bovenste deel veraard is. Het

geheel wordt afgedekt door een 70 tot 110 cm dik ophogingspakket bestaande uit sterk kleiig veen met zand- en kleibrokken en huisvuil of zwak tot sterk puinhoudende klei.

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

De oorspronkelijke bodem is afgedekt met een (sub)recente ophoging. Onder dit pakket is het bodemprofiel intact.

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

In geen van de boringen zijn archeologisch relevante lagen aanwezig. Het aangetroffen ophogingspakket wordt op grond van de samenstelling als (sub)recent beschouwd en hangt samen met de aanleg en sloop van de bebouwing en de huidige inrichting van het plangebied.

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

niet van toepassing

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

In één boring zijn in de bovengrond twee fragmenten aardewerk uit de 17e-18e eeuw aangetroffen. Dit materiaal is hoogstwaarschijnlijk van elders afkomstig en vormt geen aanwijzing voor een ter plaatse aanwezige vindplaats.

Zo ja:

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

niet van toepassing

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

Niet van toepassing

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

Niet van toepassing

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

De middelhoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd op de vigerende archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart dient naar een lage verwachting te worden bijgesteld. De lage verwachting voor de overige perioden dient te worden gehandhaafd.

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

Er is geen sprake van een bedreiging van (mogelijk aanwezige) waarden.

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

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 deze 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’.

Naar aanleiding van het archeologisch rapport heeft de gemeente een selectiebesluit genomen. Het selectiebesluit is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Het selectiebesluit luidt:

‘Op basis van voornoemde stuk(ken) wordt het volgende selectiebesluit genomen:

- *Het selectieadvies van ADC ArcheoProjecten wordt onderschreven om het centrale deel van het plangebied vanaf de noordkant van de bestaande schuur tot aan boring 3 vrij te geven voor de geplande nieuwbouw (geen vervolgonderzoek).*
- *Voor het noordelijke deel van het plangebied tot aan de noordrand van de bestaande schuur geldt dat de huidige planologische beschermingen worden gehandhaafd. Op dit deel van het plangebied zijn geen boringen gezet waardoor dit deel niet beoordeeld kan worden.*
- *Voor het zuidelijke deel van het plangebied geldt dat vanaf boring 3 (tot aan de Gijbelandsedijk) geen bodemingrepen zijn toegestaan die dieper gaan dan 70 cm beneden huidig maaiveld. Hierbij is rekening gehouden met een buffer van 30 cm t.o.v. de top van de relevante lagen. Voorafgaand aan geplande bodemingrepen die dieper zullen reiken dan 70 cm beneden maaiveld zal eerst nader archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.’*

Cultuurhistorie

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Het plangebied is gelegen aan een polderlint. Polderlinten zijn ontstaan langs een ontginningsbasis: veenriviertjes, wegen of weteringen. Van oorsprong betreft het, op enige afstand van elkaar gelegen, boerderijen op de kop van de strookvormige kavels. Polderlinten zijn vooral aanwezig in veenweidegebieden. Het plan tast het polderlint niet aan en heeft geen invloed op de structuur van de dijk.

Monumenten

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Het centrale deel van het plangebied is voor wat betreft archeologie vrijgegeven. Daardoor is de functie van de archeologische dubbelbestemmingen op dit deel van het plangebied komen te vervallen. De archeologische dubbelbestemming is derhalve niet opgenomen op dit deel van het plangebied. Op

het noordelijk deel van het plangebied dat archeologisch niet onderzocht is, zijn de dubbelbestemmingen uit het vigerend bestemmingsplan wel overgenomen, zodat eventuele aanwezige archeologische waarden ter plaatse juridisch-planologisch beschermd zijn. Conform het selectiebesluit is op het zuidelijk deel van het plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen, waarbij eventueel aanwezige archeologische waarden dieper dan 70 cm onder het maaiveld juridisch-planologisch zijn beschermd. Aan het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied (het woongedeelte) is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' behouden. Daarmee wordt de bestaande archeologische bescherming gehandhaafd. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

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

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

Daarnaast heeft de gemeente Molenlanden de ambitie om een stap verder te gaan dan de basis wettelijke verplichtingen voor wat betreft energie, namelijk:

1. Nieuw te bouwen woningen worden nul-op-de-meter gebouwd;
2. Nieuw te bouwen utilitaire functies worden energieneutraal gebouwd;
3. Alle benodigde energie wordt binnen het plangebied op duurzame wijze opgewekt.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. Het plan betreft een ontwikkeling waarbij het verhard oppervlak sterk afneemt, waardoor het hemelwater beter kan infiltreren in de bodem. Daarnaast kan overtollig hemelwater gemakkelijk afgevoerd worden op de omliggende watergangen. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuiten te kunnen opvangen.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Het plangebied is gelegen in het binnendijks gebied.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van plannen rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het plan voorziet in het verwijderen van verharding, waardoor hittestress wordt tegengegaan. Hetzelfde geldt voor het aanbrengen van beplanting. Daarnaast zijn rondom het plangebied watergangen gelegen, hetgeen verkoelend werkt.

Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. De initiatiefnemer is geïnformeerd over de functie van een regenton, waarmee regenwater dat valt op een dak van een gebouw, vastgehouden kan worden. Indien het aanwezige groen door droogte een gebrek aan water heeft, kan het opgevangen hemelwater vervolgens gebruikt worden om de bodem ter plaatse van het groen te hydrateren. De beplanting kan daardoor blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier.

Opwekken zonne-energie/energieneutraal bedrijf

Op de bestaande loods zijn enkele jaren geleden zonnepanelen aangebracht, waardoor het bedrijf thans al voorziet in de eigen energiebehoefte. Het bedrijf heeft dus de slag naar energieneutraal ondernemen al gemaakt. De verwachting is dat met de uitbieding van de loods het bedrijf nog steeds in zijn eigen energiebehoefte kan voorzien met behulp van de huidige zonnepanelen. Mocht dit onverhoopt niet zo zijn, dan is de bedrijfseigenaar voornemens om extra zonnepanelen aan te leggen. Daarmee wordt voldaan aan de ambitie van de gemeente om een stap verder te dan de basis wettelijke verplichting voor wat betreft energie.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Brandwijk, Gijbelandsedijk 1a' bestaat uit drie delen: de verbeelding, de regels en de 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 bouwmogelijkheden 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, Gijbelandsedijk 1a' 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, Gijbelandsedijk 1a' is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom', 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten'. De regels van het bestemmingsplan 'Brandwijk, Gijbelandsedijk 1a' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch met waarden

De agrarische bestemming ter plaatse van het westelijke deel waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden blijft gehandhaafd. Wel wordt het bouwvlak strak om de bestaande en nieuwe loods gelegd, waardoor een verdere uitbreiding is uitgesloten in dit bestemmingsplan.

Water

De A-watgang van het waterschap wordt bestemd met de bestemming 'Water'.

Wonen

Ten behoeve van de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, wordt de agrarische bestemming op het woonperceel gewijzigd naar een woonbestemming.

Leiding – Water

Voor de aanleg en instandhouding van een waterleiding is de dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen.

Waarde – Archeologie 2, 7, 8 en 11

Uit het archeologisch onderzoek en het selectiebesluit komt naar voren dat het centrale deel van het plangebied archeologisch is vrijgegeven. Derhalve is de functie van de archeologische dubbelbestemming komen te vervallen en is hier geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Omdat het noordelijk deel van het plangebied niet is onderzocht (omdat het plan op deze delen niet voorziet in graafwerkzaamheden), wordt de archeologische dubbelbestemming (7 en 8) op het deel dat niet is onderzocht, gehandhaafd. Zodoende zijn eventuele aanwezige archeologische waarden op dit deel van het plangebied nog steeds beschermd. Conform het selectiebesluit is op het zuidelijk deel van het plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen (11), waarbij eventueel aanwezige archeologische waarden dieper dan 70 cm onder het maaiveld juridisch-planologisch zijn beschermd. Aan het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied (het woongedeelte) is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' behouden. Daarmee wordt de bestaande archeologische bescherming gehandhaafd.

Waterstaat – Waterkering

Ten behoeve van de instandhouding en bescherming van de regionale waterkering, wordt de dubbelbestemming op de kernzone van de regionale waterkering gelegd.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Figuur 'hartlijn – leiding water';
- Figuur 'gevellijn';
- Functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenbak';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint'.