



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke onderbouwing

‘Brandwijk, Gijbelandsedijk 7’



Ruimtelijke onderbouwing

‘Brandwijk, Gijbelandsedijk 7’

Datum

30-06-2023

Versie

1.0



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	6
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	9
1.6 Communicatie	9
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer	9
2 Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Nieuwe situatie	11
3 Beleidskader	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Regionaal beleid	25
3.4 Gemeentelijk beleid	27
3.5 Conclusie	31
4 Sectorale aspecten	32
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	32
4.2 Watertoets	33
4.3 Geluid	38
4.4 Luchtkwaliteit	40
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	42
4.6 Externe veiligheid	43
4.7 Kabels en leidingen	45
4.8 Ecologie	46
4.9 Stikstofdepositie	47
4.10 Bodem	49
4.11 Archeologie	50
4.12 Duurzaamheid & klimaatadaptatie	52

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Tekeningen	Brand BBA Architecten	21125	26-06-2023
2	Inrichtingsschets	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21438	16-06-2023
3	Bouwhistorisch onderzoek	Bureau Helsdingen	-	25-10-2021
4	Watertoets	Waterschap Rivierenland	20210715-9-27156	15-07-2021
5	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	21.1582	03-08-2021

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

De Gijbelandsedijk 7 te Brandwijk betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Op het perceel is een monumentale boerderij (gemeentelijk monument) gelegen met bijbehorende schuren en bouwwerken. In het voorhuis zijn twee burgerwoningen aanwezig (nr. 8 aan de oostzijde maakt geen deel uit van het plan) en in het achterhuis heeft altijd de voormalige stal van het bedrijf gezeten. Door de tijd en omdat er al lange tijd geen volwaardig agrarisch bedrijf meer aanwezig is, zijn de boerderij en de schuren steeds verder in verval geraakt. Gezien de omvang, de slechte bouwkundige staat en de monumentale status van de boerderij zijn de renovatie- en onderhoudskosten bijzonder hoog. Mede hierdoor en de grote delen die leegstaan van het achterhuis is het plan ontstaan om de boerderij verder te splitsen in totaal drie wooneenheden. Hierbij tegelijkertijd de boerderij op te waarderen. Het plan betreft het splitsen van de boerderij naar in totaal drie wooneenheden.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' die door de voormalige gemeente Graafstroom op 25 januari 2010 is vastgesteld en door de voormalige gemeente Molenwaard is herzien in 2015 (3^e herziening) en 2018 (parapluherziening). Het plangebied betreft de enkelbestemming 'Wonen'. Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, gezien ter plaatse twee bestemmingsvlakken zijn gelegen is een derde woning in de boerderij niet toegestaan.

Het plan is daarom in een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke beantwoording (d.d. 17 maart 2021) heeft de gemeente aangegeven dat het college op 16 maart 2021 heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan de splitsing van de monumentale woonboerderij. Om het plan mogelijk te maken wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de Gijbelandsedijk 7 te Brandwijk en is kadastraal bekend als gemeente Brandwijk, sectie D, nummer 316. Het betreft de westelijke helft van het voorhuis en het gehele stalgedeelte. De oostelijke woning in het voorhuis maakt geen deel uit van het plangebied. Ten noorden is het open polderlandschap gelegen achter de wetering en ten zuiden de openbare weg met daarachter de rivier De Graafstroom. Richting het oosten en westen strekt het cultuurhistorische lint zich verder uit.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied (indicatief)

1.1.3 Belang

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

Het plan is een passende en wenselijke ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente Molenlanden. Het plan voorziet in het renoveren van een monumentale boerderij. Daarbij door de splitsing van de boerderij het toekomstbestendig maken van de situatie ter plaatse. Het stalgedeelte staat na de beëindiging van de volwaardige agrarische activiteiten veelal leeg en de boerderij raakt verouderd en steeds meer in verval. Middels verdere splitsing wordt een extra woning gerealiseerd en daarmee de gehele monumentale boerderij bewoond. De renovatie en bijzonder hoge onderhoudskosten die met een monument gemoeid gaan kunnen daarmee over meerdere huishoudens worden verdeeld. Onwenselijke leegstand van het monument, daarmee verdere verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt met dit alles tegengegaan. De ruimtelijke kwaliteit in het cultuurhistorische lint wordt hiermee geborgd.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de voormalige gemeente Graafstroom. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Wonen;
- Agrarisch met waarden (westelijke puntje);

De dubbelbestemming:

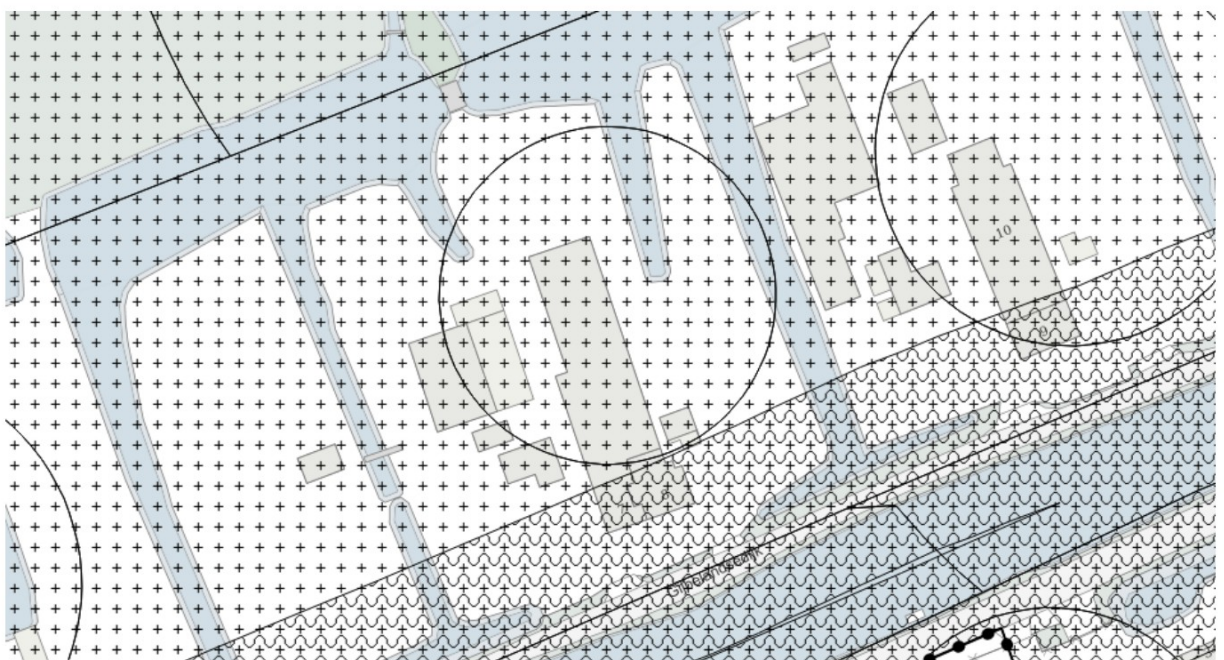
- Waterstaat – Waterkering;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: cultuurhistorische waarden;
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplankaart (Buitengebied Graafstroom)



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplankaart (3^e herziening)

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3^e herziening van het buitengebied Graafstroom vastgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen in het buitengebied, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving, het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1 & 2' en wijziging van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving, het toekennen van de 'Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone - dijk' en wederom de wijziging van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplankaart (parapluherziening)

1.3 Maatschappelijk resultaat

Middels een uitgebreide procedure conform artikel 2.12 eerste lid, onderdeel a, onder 3^o Wabo wordt een omgevingsvergunning verleend voor het splitsen van de monumentale boerderij in totaal drie wooneenheden.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kan ook een mondelinge zienswijze gegeven worden.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

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

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is de omgevingsvergunning onherroepelijk en kan het plan worden gerealiseerd.

1.8 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten (onderzoeken);

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis Brandwijk

Brandwijk is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom, een rechtgetrokken (gegraven) deel van een veenstroom. Aan de zuidzijde van de Graafstroom ligt de kern Molenaarsgraaf. Kenmerkend voor de dorpen in het Hollands-Utrechts veengebied, waaronder de dorpen langs de Graafstroom, is de eenvoudige lineaire plattegrond met een plaatselijke verdichting in de omgeving van een brug of de kerk. Om de bevolkingsgroei op te vangen zijn de meeste kernen, waaronder Brandwijk, uitgebreid door de aanleg van woonwijken en -buurten achter de oorspronkelijke lintbebouwing. De kern Brandwijk kan worden getypeerd als een lintbebouwingsdorp, bestaande uit een noordelijk bebouwinglint (Brandwijksedijk) en een zuidelijk bebouwinglint (Gijbelandsedijk). Na de Tweede Wereldoorlog heeft Brandwijk, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rond het zuidelijk bebouwinglint, ter plaatse van Molenhoek en Graveland.

Het plangebied is gelegen in het zuidelijke bebouwinglint aan de Gijbelandsedijk. Het bebouwingsbeeld langs de Gijbelandsedijk wordt gekenmerkt door klassieke (grotere) boerderijen en modernere vrijstaande woningen. De woningen en de boerderijen zijn op de kop van de kavel, verspringend ten opzichte van de rooilijn, gepositioneerd en georiënteerd met de voorgevel zowel haaks als parallel op de kavelrichting. Tussen de woningen en de boerderijen bevinden zich op bepaalde plaatsen tussenruimtes welke fungeren als doorzichten naar het karakteristieke slagenlandschap. Deze afwisseling van bebouwing en openheid is kenmerkend voor het bebouwinglint.

2.1.2 Huidige status/gebruik

De Gijbelandsedijk 7 Brandwijk betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Op het perceel is een monumentale boerderij aanwezig met in het voorhuis twee wooneenheden, het achterhuis fungeerde voorheen als stal en staat momenteel grotendeels leeg. Op het erf zijn naast de boerderij enkele bijbehorende schuren gelegen.



Afbeelding 5: Vooraanzicht boerderij



Afbeelding 6: Zijaanzicht boerderij

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan betreft het verder splitsen van de monumentale boerderij, waarbij er in het achterhuis (voormalige stal) een derde wooneenheid wordt gerealiseerd.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De Gijbelandsedijk 7 Brandwijk wordt in de bestaande situatie ontsloten middels een enkele in-/uitrit straks langs de monumentale boerderij. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd.

Parkeren

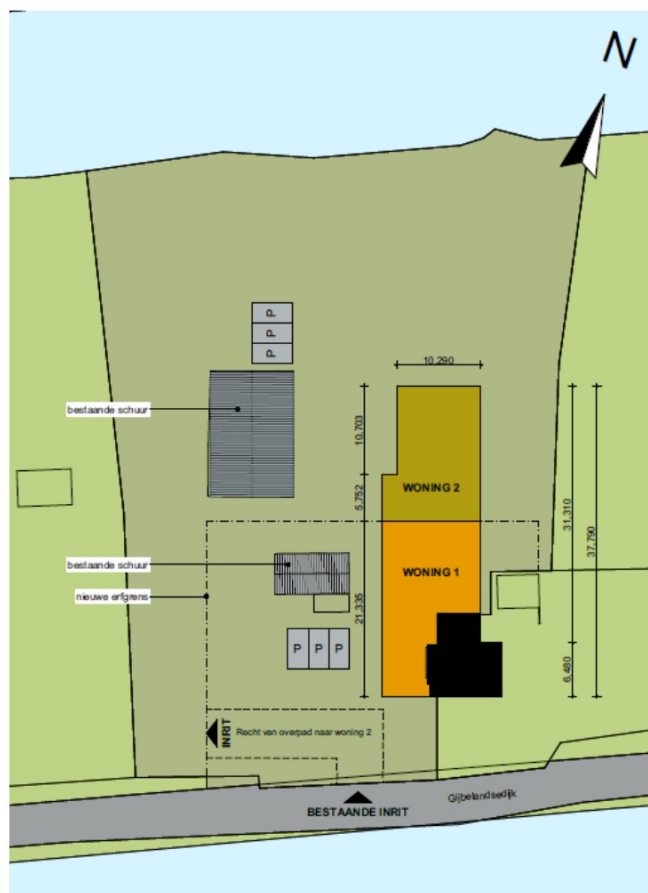
Voor de vaststelling van de parkeernormering is gebruik gemaakt van het parkeerbeleid van gemeente Molenlanden. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Voor de parkeerbehoefte van de woningen in de boerderij is uitgegaan van de categorie 'koop, tussen/hoek', waarvoor een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning geldt. Op het eigen erf is er rondom de woonboerderij meer dan voldoende ruimte om minimaal 2 auto's te parkeren bij elke woning op eigen terrein, zie afbeelding 9 (in de bijlage op schaal). Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Afbeelding 7: Nieuwe situatie (1) (indicatief)



Afbeelding 8: Nieuwe situatie (2) (indicatief)

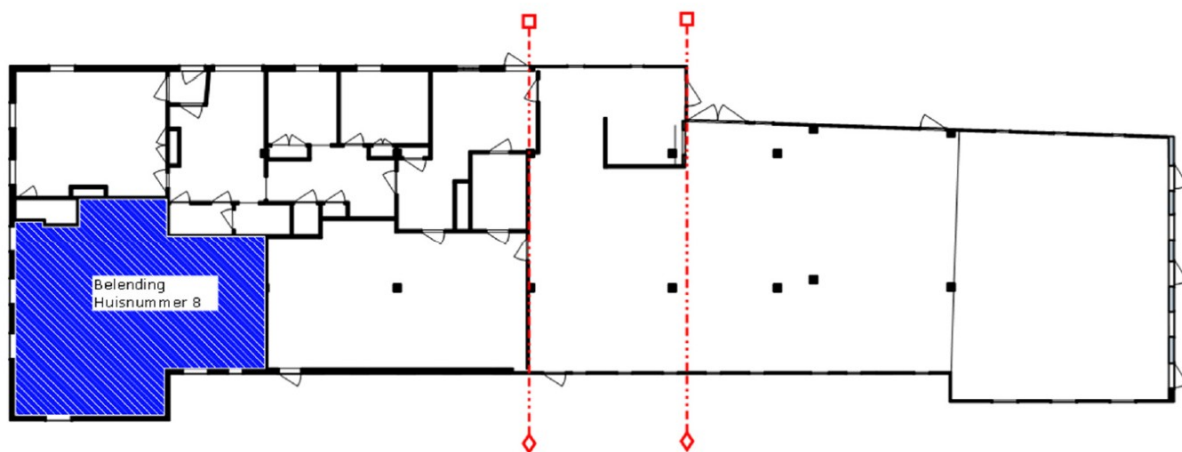


Afbeelding 9: Nieuwe situatie (3)

2.2.3 Bouwhistorie / cultuurhistorie

De boerderij aan de Gijbelandsedijk 7 te Brandwijk betreft een karakteristieke boerderij van cultuurhistorische waarde met een monumentale status. Om een toekomstbestendige situatie te creëren wordt de boerderij middels het onderhavige plan gesplitst, waarmee hoge onderhoudskosten en de renovatie over meerdere huishoudens kan worden verdeeld. Om de monumentale waarde van de boerderij vast te stellen en deze te beschermen tijdens de splitsing is door bureau Helsdingen een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Hierin heeft een waarde stelling van de boerderij plaatsgevonden en is onderzocht op welke plekken de splitsing van de boerderij het meest ideaal is. Het onderzoek is in het geheel met bijlagen bijgevoegd in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. Deel van deze bijlagen is een overdrachtsprotocol en advies voor de splitsing.

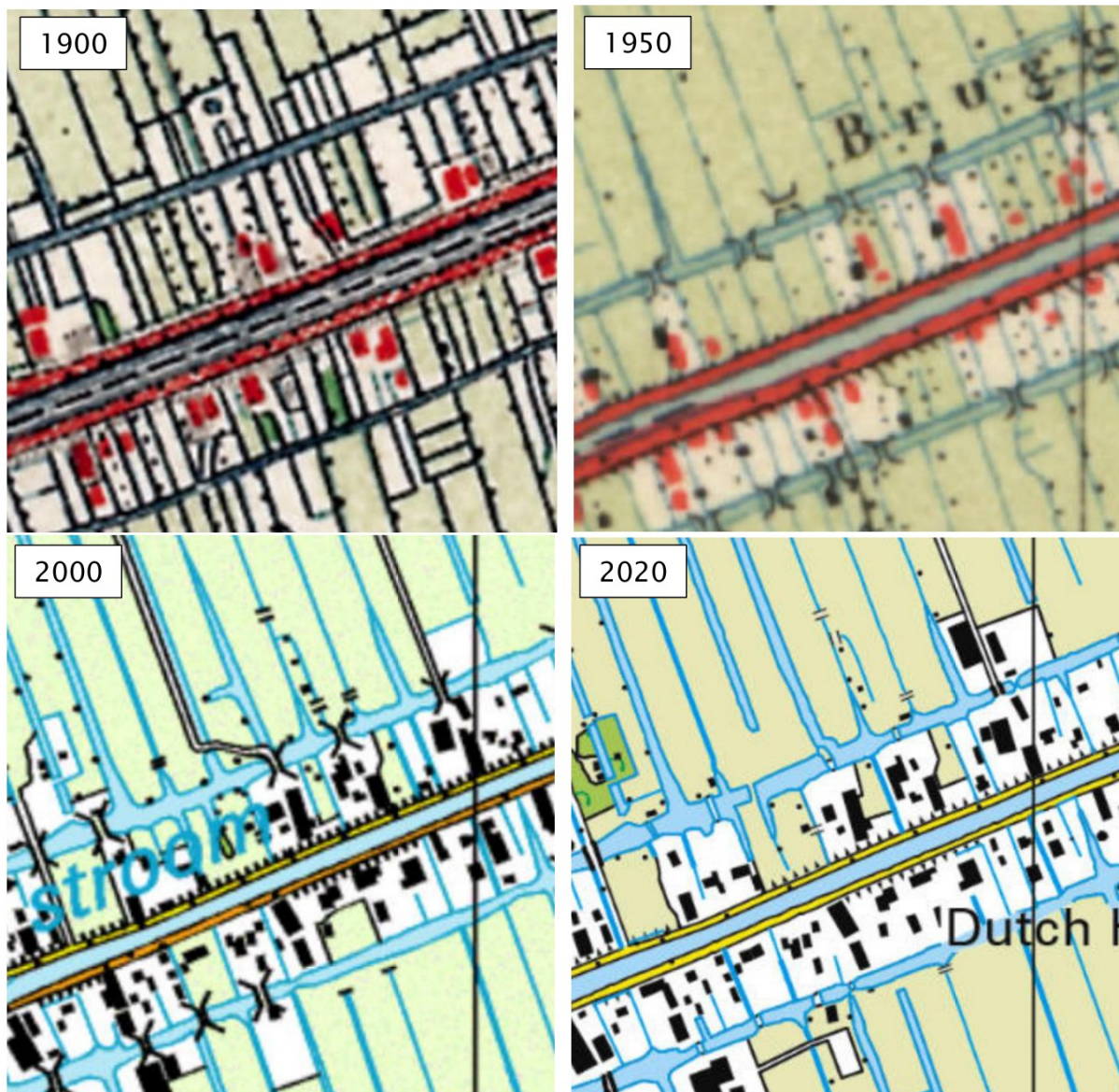
Op onderstaande afbeelding zijn de splitsingsmogelijkheden van de boerderij weergegeven, waarbij de cultuurhistorische waarden van de boerderij niet zal worden aangetast. Conclusie van het onderzoek is dat er op cultuurhistorisch gebied geen bezwaren zijn om de boerderij te splitsen. Het ontwerp van het plan is afgestemd op de conclusies uit het bouwhistorisch onderzoek.



Afbeelding 10: Splitsingsmogelijkheden boerderij

2.2.4 Molenwaards Kookboek

Het plan is een passende en wenselijke ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente Molenlanden. Het plan voorziet in het renoveren van een monumentale boerderij. Om te voorzien in een optimale toekomstige situatie is het Molenwaards Kookboek doorlopen en zijn de resultaten daarvan hieronder uiteengezet.



Afbeelding 11: Geschiedenis in beeld

Geschiedenis

In 1900 is de monumentale boerderij reeds aanwezig ter plaatse. Rondom het plangebied is eenzelfde soort historische bebouwing in een zeer lage bebouwingsdichtheid aanwezig, met tussen de bebouwing brede landschappelijke doorzichten. In 1950 blijft de situatie ter plaatse en in de directe omgeving grotendeels ongewijzigd. Wel zijn de relatief smalle landbouwkavels samengevoegd tot grotere kavels. In 2000 intensificeert de bebouwing in het cultuurhistorische lint langs de Graafstroom. Voornamelijk tussen de Graafstroom en de weteringen raakt de lintbebouwing verder verdicht. Twintig jaar later in 2020 blijft het beeld van 2000 grotendeels hetzelfde, met hier en daar extra bebouwing.

Kenmerken omgeving / erf

Brandwijk is een dorp binnen de gemeente Molenlanden. Het plangebied is gelegen ten westen van de dorpskern van Molenaarsgraaf/Brandwijk in het cultuurhistorische lint langs de rivier de Graafstroom. De lintbebouwing is veelal gelegen tussen de Graafstroom en de wetering, waarbij het hoofdgebouw in de eerste lijn is gelegen en de bijbehorende (bedrijfs)bebouwing in de tweede lijn meer richting de wetering.

Achter de wetering is het open polderlandschap gelegen, waarbij de kavels haaks op de Graafstroom zijn gelegen. De lintbebouwing heeft een dorpskarakter, met hier en daar landschappelijke doorzichten tussen de bebouwing door. Er is sprake van een afwisseling van (agrarische) bedrijven, cultuurhistorische (woon)boerderijen en kleinere nieuwbouw woningen.

De Gijbelandsedijk 7 Brandwijk betreft een karakteristiek boeren erf. De boerderij is voor aan de weg gelegen, met in het voorhuis de woning en in het achterhuis veelal de voormalige stal van het agrarische bedrijf. In de tweede lijn achter/naast de boerderij zijn de andere schuren, opstallen, wagenloods etc. aanwezig.

Ontwerppuntgangspunten

- Behouden cultuurhistorische woonboerderij;
- Behouden karakteristieke erf en tuin;
- Behouden groene en open karakter;
- Behouden doorzichten naar achtergelegen landschap;
- Bouw niet voorbij de wetering;
- Sluit aan op dorpse karakter;
- Sluit aan op de huidige verkaveling, sloten- en slagenpatroon;
- Sluit aan op de schaal/maat en de karakteristieken in het lint;
- Pas het parkeren op eigen erf in.

Nieuwe situatie

Het plan voorziet niet in grote ingrepen binnen het plangebied. De woonboerderij blijft behouden, wordt gesplitst, gerenoveerd en meer toekomstbestendig gemaakt. De karakteristieke wagenberging en de schuur ten westen van de boerderij blijven behouden. Het groen en de openheid blijft hiermee behouden. De inrichting van het erf blijft grotendeels ongewijzigd.



Afbeelding 12: Nieuwe situatie (indicatief)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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 nieuwe strategisch beleid. De grote en complexe opgave zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met 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 afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal zowel de boven- als de ondergrond.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige plan voorziet per saldo in de toevoeging van één extra wooneenheid middels de verdere splitsing van de boerderij. Vanuit jurisprudentie is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Per 1 april is het Omgevingsbeleid in werking getreden. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

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

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

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Conform het provinciaal beleid van Zuid-Holland vinden nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft echter te worden opgevangen binnen BSD.

Conform het provinciaal beleid kunnen kleinschalige stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten (in de bebouwde ruimte). Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Daarbij zet de provincie Zuid-Holland in op het beter benutten van de bebouwde ruimte. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Het onderhavige plan is gelegen binnen het cultuurhistorische lint en daarmee binnen de bebouwde ruimtelijke structuur. Er wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de monumentale boerderij ter plaatse zonder de toevoeging van extra bebouwing. De boerderij wordt gesplitst, waarmee binnen bestaande bebouwing een voormalige agrarische stal wordt gewijzigd in een woning. Hiermee sluit het plan aan op het provinciale beleid om de bebouwde ruimte beter te benutten.

Ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het '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 toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Het onderhavige plan voorziet in de renovatie van de monumentale boerderij. Het monument wordt hiermee opgewaardeerd, het bijbehorende erf en de ruimtelijke kwaliteit wordt naar de toekomst geborgd. Het kostbare onderhoud van het monument kan met de verdere splitsing over meerdere huishoudens worden verdeeld.

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. Het plangebied is gelegen in 'veenweidelandschap', 'linten', 'stads- en dorpsrand' en 'steden en dorpen'.

Laag van natuur- en cultuurlandschappen

Veenweidelandschap

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen 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). Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;

- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Linten

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. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie 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 onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart Zuid-Holland en sluit aan bij de richtpunten van het veenweidelandschap en linten.



Afbeelding 13: Uitsnede kwaliteitskaart Zuid-Holland

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. 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.

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het plan past binnen de gebiedsidentiteit en voorziet niet in wijzigingen op structuurniveau. Het plan is naar aard en schaal passend in het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

Het onderhavige plan voorziet per saldo in de toevoeging van één extra wooneenheid middels de verdere splitsing van de boerderij. Vanuit jurisprudentie is

daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (zie paragraaf 3.1.3).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het plan voorziet in het renoveren van een monumentale boerderij. Daarbij door de splitsing van de boerderij het toekomstbestendig maken van de situatie ter plaatse. Het achterhuis staat na de beëindiging van de volwaardige agrarische activiteiten veelal leeg en de boerderij raakt verouderd en steeds meer in verval. Middels verdere splitsing wordt een extra woning gerealiseerd en daarmee de gehele monumentale boerderij bewoond. De renovatie en bijzonder hoge onderhoudskosten die met een monument gemoeid gaan kunnen daarmee over meerdere huishoudens worden verdeeld. Onwenselijke leegstand van het monument, daarmee verdere verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt met dit alles tegengegaan. De ruimtelijke kwaliteit in het cultuurhistorische lint wordt hiermee geborgd.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

Brandwijk is aangeduid als een woondorp. Deze dorpen hebben verspreide huizen en kleine kernen met weinig of geen voorzieningen. Deze dorpen zijn voor voorzieningen (grotendeels) afhankelijk van omliggende dorpen of steden. Brandwijk heeft een hechte gemeenschap die gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. In het dorp is er sprake van een woningbehoefte op kleine schaal. Het plan betreft de toevoeging van één woning in een bestaande monumentale boerderij. De extra woning wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. 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:

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

Het plan heeft voornamelijk betrekking op het onderwerp leefomgeving en in mindere mate klimaat. Leegstand van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt voorkomen en de nieuwe woningen worden geïsoleerd en meer duurzaam gemaakt. De gemeente wenst de identiteit van de dorpen in stand te houden. Door een monumentale boerderij op een karakteristieke wijze te gebruiken voor splitsing en renovatie, wordt hieraan bijgedragen. Daarnaast wordt ingespeeld op de concrete woningbehoefte van de initiatiefnemer die een sterke binding heeft met het dorp en de gemeente. Doorstroming op de woningmarkt wordt hierdoor gestimuleerd. Het plan zorgt voor een kwalitatieve toevoeging van de woningvoorraad binnen de gemeente door gebruik te maken van de bestaande boerderij en deze te splitsen. Het plan is in overeenstemming met de toekomstvisie.

3.4.2 Woonvisie 2020-2024

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

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnel de

gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.

- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Daarbij is specifiek voor Molenaarsgraaf/Brandwijk het volgende opgenomen: *‘De woningbehoefte in Brandwijk gaat sterk uit naar betaalbare woningen voor starters en doorstromers (<€300.000). Om aan te sluiten bij het dorpse woonmilieu zijn grondgebonden woningen van belang. In Molenaarsgraaf zal het aantal oudere huishoudens zal de komende jaren toenemen. Uitbreiding van het aanbod aan nultredenwoningen is gewenst. De grootste behoefte is afkomstig van gezinnen. Zij zoeken vooral een ruime grondgebonden koopwoning. Deels is dat al voorhanden in de bestaande voorraad. De totale woningvraag ligt op +90 woningen in de periode 2020 t/m 2029.’*

Middels het onderhavige plan wordt een voormalig stalgedeelte in de bestaande boerderij verbouwd tot woning. Hiermee worden de woningen betaalbaarder en wordt voorzien in de concrete behoefte van de initiatiefnemer. Ten behoeve van de vrijkomende woning in het voorhuis (de initiatiefnemer zal zelf intrek nemen in de nieuwe woning in het achterhuis) zijn er reeds potentiële kopers. Het plan voorziet in een kwalitatieve toevoeging in de woningvoorraad welke doorstroming op de woningmarkt stimuleert. Naast de concrete behoefte naar de nieuwe woning in de boerderij is voornamelijk de ruimtelijke en monumentale kwaliteit van de boerderij van doorslaggevend belang geweest om het plan te realiseren.

3.4.3. Bestemmingsplannen

Bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’, vastgesteld op 25 januari 2010 door de voormalige gemeente Graafstroom. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Wonen;
- Agrarisch met waarden (westelijke hoekje);

De dubbelbestemming:

- Waterstaat – Waterkering;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

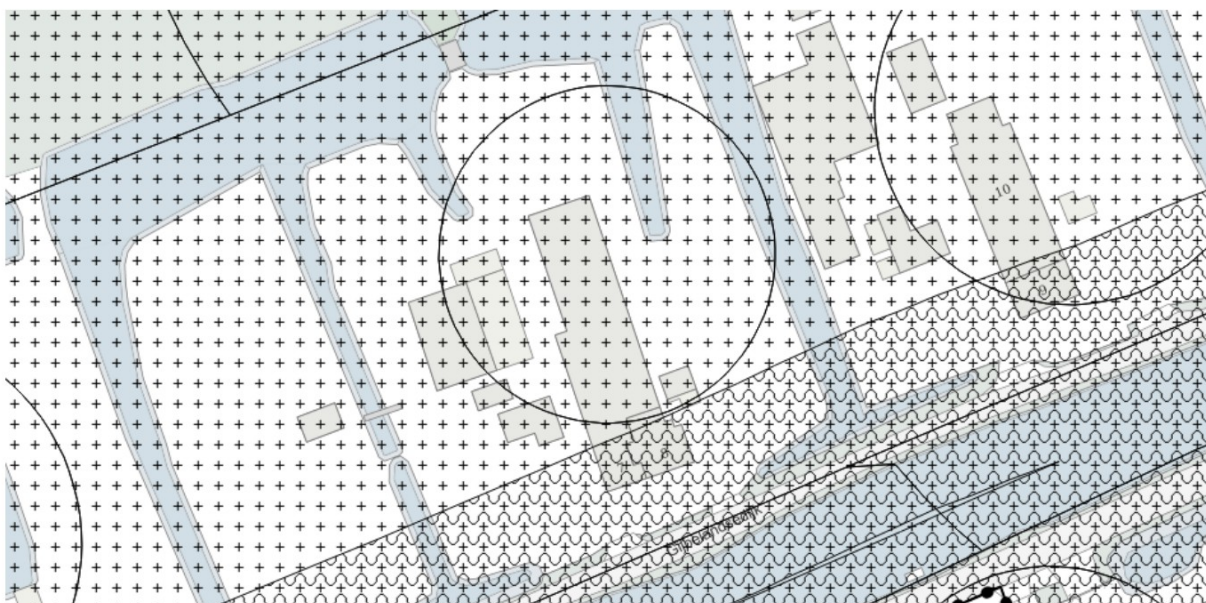
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: cultuurhistorische waarden;
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint.



Afbeelding 14: Uitsnede bestemmingsplankaart (Buitengebied Graafstroom)

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3^e herziening van het buitengebied Graafstroom vastgesteld door de voormalige gemeente Molenwaard. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen in het buitengebied, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving, het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1 & 2' en wijziging van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.



Afbeelding 15: Uitsnede bestemmingsplankaart (3^e herziening)



Afbeelding 16: Uitsnede bestemmingsplankaart (parapluherziening)

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving, het toekennen van de 'Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone - dijk' en wederom de wijziging van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake een behoud van de ruimtelijke kwaliteit en het plan voorziet in het toekomstbestendig maken van de monumentale boerderij ter plaatse;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Wijziging, dan wel afwijking, van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (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 voornoemde afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de splitsing van de boerderij aan de Gijbelandsedijk 7 te Brandwijk zal de vraag beantwoord worden of een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit m.e.r. van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt valt tevens niet binnen bijlage D bij het Besluit m.e.r. De planontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang en betreft daarmee geen stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet nodig is.

Conclusie

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

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

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

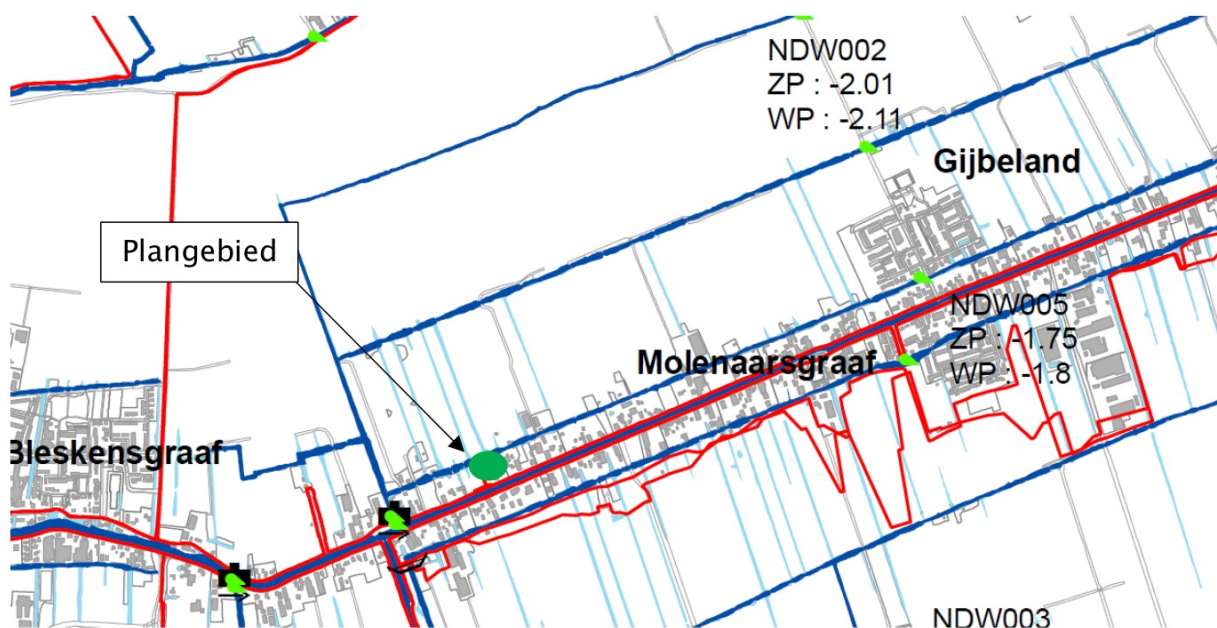
Verordening 'de Keur'

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

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

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiernummer: 20210715-9-27156). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.



Afbeelding 17: Uitsnede peilgebiedenkaart

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 van een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen

Het plangebied is tussen twee A-watergangen gelegen, zijnde de Graafstroom (224121) ten zuiden en de wetering (202420) ten noorden. Op en ten oosten en

westen van het plangebied zijn enkele C-watergangen gelegen (066939, 066969, 066990, 067194, 067246 & 067273).



Afbeelding 18: Uitsnede legger Wateren

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dient zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m².

Verhardingsbalans

Het plan voorziet in een afname aan bebouwing. Voor de rest blijft het erf ongewijzigd. Er is daarmee sprake van een afname in bebouwing. Watercompensatie is daarmee niet noodzakelijk.

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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De bestaande woning is en de nieuwe woning in de boerderij wordt aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 19: Uitsnede legger Waterkeringen

Waterkering

Het plangebied is gelegen aan de Gijbelandsedijk welke een regionale waterkering betreft. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. Werkzaamheden in de ondergrond dienen buiten het Profiel van vrije ruimte (Pvvr) van de waterkering plaats te vinden. Er vinden geen werkzaamheden plaats aan of binnen de beschermingszone de waterkering.

Ontsluiting

De Gijbelandsedijk 7 Brandwijk wordt in de bestaande situatie ontsloten middels een enkele in-/uitrit straks langs de monumentale boerderij. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd.

Conclusie

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

4.3 Geluid

Beleidskader

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

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

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

Cumulatie geluidsbronnen

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Om de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de nieuwe woning in de boerderij in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Graafdijs-West ten hoogste 46 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Gijbelandsedijk ten hoogste 44 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*

- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 49 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikken ter plaatse van de west- en noordgevel over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan. (...)*

Voor de onderzochte woning hoeft geen hogere waarden te worden vastgesteld.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Onderzoek

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

- Een stikstofconcentratie van 14,67 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 16,05 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 8,79 µg PM^{2,5}/m³.

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met

niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

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

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient 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 omgeving van het plangebied is sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, gezien er sprake is van een bebouwingslint in het de kern met in de nabijheid enkele bedrijven. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

Onderzoek

Middels het onderhavige plan is er sprake van een gelijkblijvende planologische situatie wat betreft milieu. Op de boerderij is reeds een woonbestemming met bouwvlak gelegen, dit blijft middels het onderhavige plan ongewijzigd. Er wordt enkele een extra wooneenheid binnen het bouwvlak in de boerderij toegestaan. De afstanden tussen het plangebied en de omliggende (agrarische) bedrijven blijven dus gelijk. Omliggende (agrarische) bedrijven zullen daardoor dus niet (extra) beperkt worden in hun bedrijfsvoering. Aangezien de boerderij reeds geheel bewoond mag worden is er wat betreft het woon- en leefklimaat tevens sprake van een gelijkblijvende situatie.

Tevens is er gezien de afstanden tot omliggende (agrarische) bedrijven sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf (nr. 10) is gelegen op voldoende afstand van de boerderij conform het VNG Handboek Bedrijven en Milieuzonering (gemengd gebied) en de vigerende geurverordening van Molenlanden (afstand groter dan 25 meter). Het onderhavige plan is hiermee milieutechnisch inpasbaar.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan omliggende bedrijven en functies niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperkt en dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

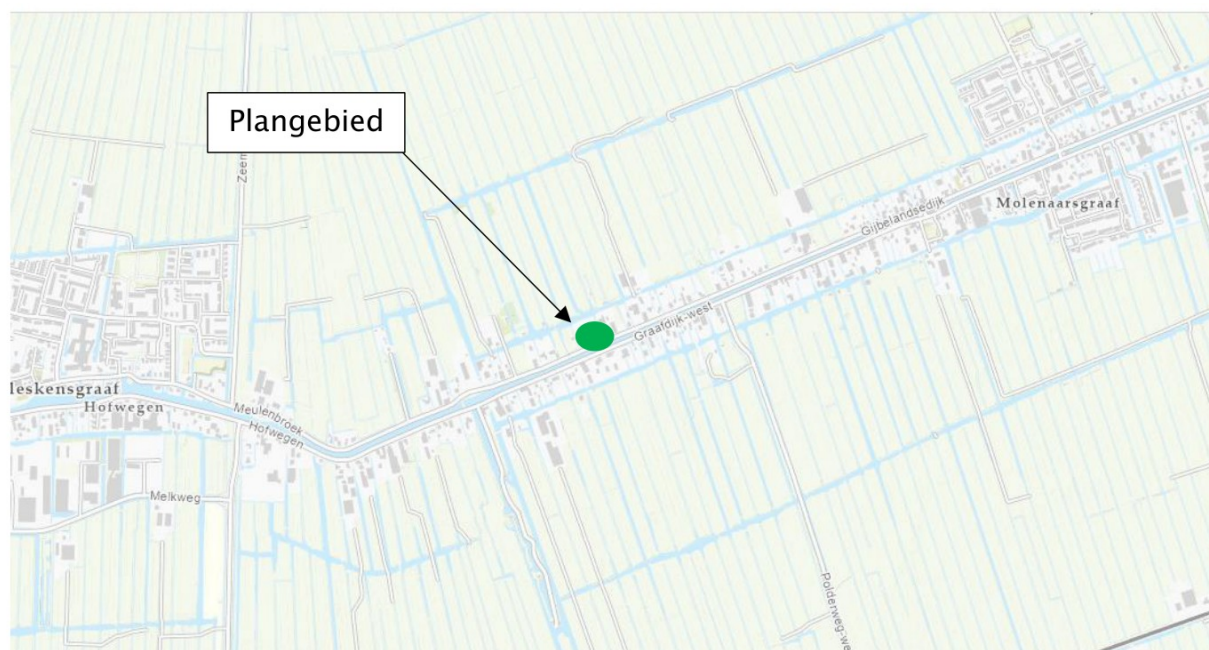
Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

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



Afbeelding 20: Uitsnede externe veiligheidskaart

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

Wegverkeer

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

Spoorwegen

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

Vaarwegen

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

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor de externe veiligheid relevante buisleidingen gelegen.

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging de boerderij en de splitsing van de boerderij. Er vinden enkel in pandige werkzaamheden plaats ten behoeve van de splitsing van de boerderij. Er vindt geen kappen van bomen en/of en verwijderen van andere beplanting plaats. Tevens geen sloopwerkzaamheden. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfsplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en/of beschermde natuurgebieden.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.9 Stikstofdepositie

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in het onderdeel 'gebiedsbescherming'. In deze gebieden mogen in principe geen werkzaamheden binnen de grenzen uitgevoerd worden. Bij mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geldt een ontheffingsplicht. Uit een passende beoordeling dient te blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan voordat een ontheffing verleend kan worden.

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Hierom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten welke voorzien in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats. Voorheen was toestemming hiervoor gebaseerd op het PAS, waarbij de drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar werd gehanteerd om effecten van ontwikkelingen te toetsen.

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 beoordeeld dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Op basis van het PAS werd namelijk vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Een dergelijke toestemming 'vooraf' mag niet meer. Hierdoor zijn alle gemelde activiteiten alsnog vergunningplichtig en dient aangetoond te worden dat een ontwikkeling niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met deze nieuwe rekentool kan de depositie op stikstofgevoelige habitats berekend worden.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een boerderij. Het plangebied is op ca. 6,2 km gelegen van stikstofgevoelige habitat in Natura2000-gebied. Gelet op deze twee aspecten kan worden uitgesloten dat het plan negatief effect heeft op stikstofgevoelig Natura2000-gebied.



Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.10 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plan betreft de splitsing van een boerderij. Er vinden geen bodemingrepen plaats. In de bestaande situatie mag er in de boerderij reeds worden gewoond conform het bestemmingsplan. De bestemming ter plaatse is en blijft ongewijzigd 'wonen'. De boerderij en het perceel wordt reeds vele jaren bewoond en gebruikt. Met dit alles kan er vanuit worden gegaan dat de bodem ter plaatse reeds geschikt is om op te wonen. Wat betreft de bodem is er sprake van een gelijkblijvende situatie.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

4.11 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

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

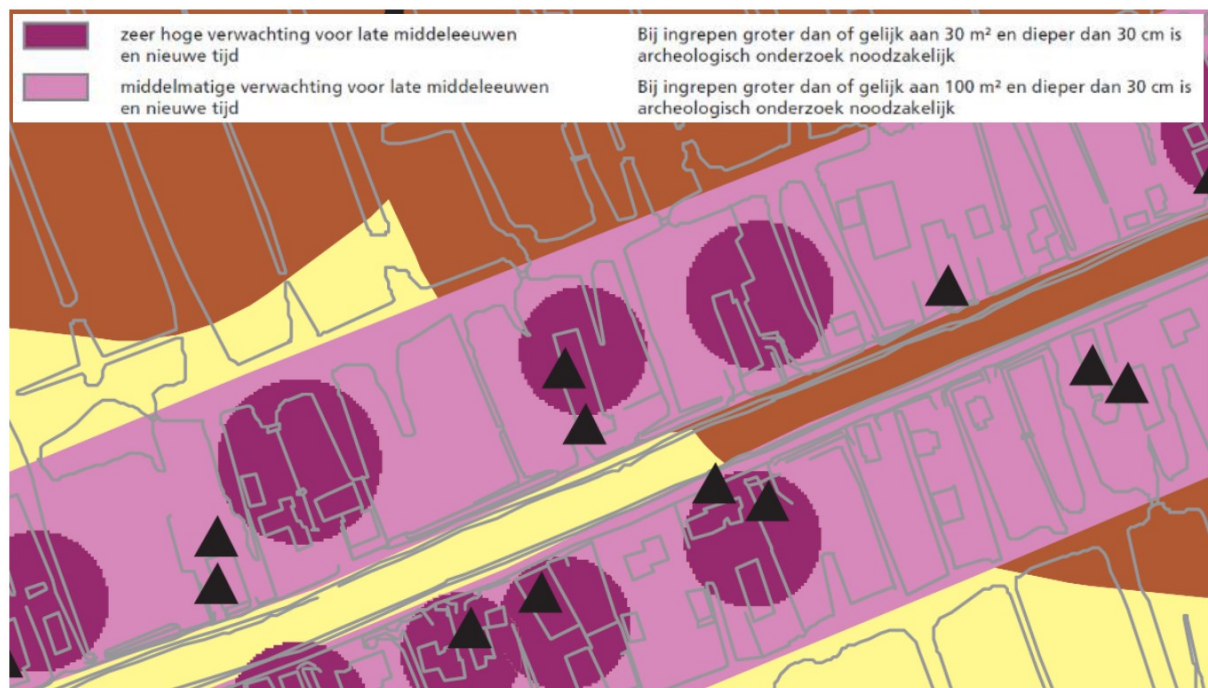
Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt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

Onderzoek

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

- Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk
- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Gezien het onderhavige plan bovengenoemde grenswaarden niet overschrijdt, enkel bestaande bebouwing wordt gerenoveerd en de bodem niet wordt geroerd, is verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Afbeelding 21: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Conclusie

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

4.12 Duurzaamheid & klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan speelt hier bewust op in door op een duurzame wijze om te gaan met de bestaande monumentale boerderij. Een voormalige agrarische bedrijfslocatie en een bestaande boerderij wordt gebruikt ten behoeve van een nieuwe woning. De woningen worden conform de huidige bouw-, isolatie en duurzaamheidseisen gerealiseerd. Er wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de karakteristieke boerderij en het erf in het cultuurhistorische lint voor volgende generaties, hierdoor kan de boerderij worden behouden en leegstand worden voorkomen.

Klimaatadaptatie

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

- Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- Overstroming;
- Hitte;
- Droogte.

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen omtrent de risico's van deze vier aspecten. De huidige situatie op het erf blijft grotendeels ongewijzigd en is reeds op een verantwoorde wijze ingericht. Middels het onderhavige plan wordt een toekomstbestendige en duurzame situatie gecreëerd. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing om extra woonruimte te creëren zonder de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plaatse aan te tasten. Hiermee wordt op een duurzame wijze omgegaan met het landschap.

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Er is voldoende grasland en waterberging in de directe omgeving van het plangebied aanwezig om zware regenbuien te kunnen opvangen. Het belang van een groene inrichting wordt onder de aandacht gebracht, maar in principe vinden er geen groeningrepen ingrepen plaats.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Doordat de woning relatief hoog is gelegen ten opzichte van de directe omgeving (gelegen op een regionale dijk) is er weinig kans op schade door hoge waterstanden.

Gezien het warmer en droger wordt, wordt bij de uitwerking van de woning rekening gehouden met de accumulatie van warmte en droogte. Het plangebied blijft

ingericht zoals deze is zodat deze bestand blijft tegen intensievere
weersomstandigheden.