

**TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN
'Ameide, Broekseweg 92-94'**



NL.IMRO.0707.BPBroekseweg94AMD-VG01

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 24-09-2018

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2 BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis	5
2.2.2 Stedenbouwkundige en bebouwingsstructuren	5
2.2.3 Huidig gebruik	7
3 PLANBESCHRIJVING	8
3.1 Plan	8
3.2 Ontsluiting en parkeren	10
3.3 Landschappelijke inpassing	11
4 BELEIDSKADER	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	14
4.2 Provinciaal beleid	15
4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	15
4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	17
4.3 Regionaal Beleid	19
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	19
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	19
4.3.3 Landschapskader Giessenlanden, Leerdam, Zederik	20
4.4 Gemeentelijk beleid	21
4.4.1 Woonvisie gemeente Zederik 2015-2018	21
4.4.2 Bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'	22
4.5 Conclusie	23
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	24
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	24
5.2 Geluidhinder (Wegverkeerslawaaï)	26
5.3 Bedrijven en milieuzonering	27
5.4 Bodem	31
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	33
5.6 Watertoets	35
5.7 Flora en fauna	39
5.8 Luchtkwaliteit	43

5.9 Externe veiligheid	45
6 JURIDISCHE PLANOPZET	47
6.1 Inleiding	47
6.2 Systematiek van de regels	47
6.3 Bestemmingen	47
6.4 Aanduidingen	48
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	49
8.1 Vooroverleg	49
8.2 Zienswijzen	49

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inrichtingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL201085	10-01-2018
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20180105-9-16756	03-01-2018
3	Verkennd bodem- en asbestonderzoek	Linge Milieu B.V.	17-2015	25-03-2017
4	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 4544	13-06-2018
5	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2017/573/r	22-03-2018
6	Stikstofdepositie-onderzoek	De Roever Omgevingsadvies	20180085/TH/C02	27-02-2018
7	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1267	22-02-2018

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Broekseweg 92-94 te Ameide was in het verleden in gebruik door een melkveebedrijf. Inmiddels is al jaren op het perceel Broekseweg 92-94 een manege gevestigd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gedateerd en verkeren in een slechte staat van onderhoud. Gezien de schaalvergroting in de agrarische sector, de slechte bouwkundige staat van de voormalige agrarische bebouwing en de persoonlijke situatie van de eigenaar is het voortzetten van het agrarisch bedrijf op deze locatie bedrijfseconomisch onverantwoord. Inmiddels zijn de agrarische activiteiten beëindigd en hebben de agrarische bedrijfsgebouwen hun agrarische functie verloren. De manege, welke een maatschappelijke functie vervult in de regio, wordt wel exploitabel geacht.

Het perceel Broekseweg 92-94 te Ameide is inmiddels van eigenaar veranderd. De nieuwe eigenaar is voornemens de manege, waar zij al tientallen jaren mee verbonden zijn, voort te zetten. Om de manege in stand te houden heeft men een breed herontwikkelingsplan bedacht voor het perceel Broekseweg 92-94 Ameide. Men is voornemens de manegeactiviteiten toekomstbestendiger en duurzamer maken door deze te verbreden met recreatieve horeca en zorg. In het kader van het creëren van een toekomstbestendige bedrijfssituatie wordt de manege uitgebreid richting het zuiden (o.a. de rijhal). Naast de uitbreiding van de manege is men voornemens een theetuin te realiseren voor de manege, rijvereniging en recreanten. De initiatiefnemers hebben het plan om een zorgorganisatie op te richten binnen de manege. In de theetuin en op de manege worden arbeidsmatige dagbestedingen aangeboden voor mensen met een verstandelijke beperking welke begeleid werk nodig hebben. Verder is het plan om het bedrijf 'Veelzijdig' van de initiatiefnemers, een assemblagebedrijf van duurzame gerecyclede producten, te verplaatsen naar deze locatie. De functie van de huidige karakteristieke boerderij wordt gewijzigd en in de boerderij wordt een wooneenheid toegevoegd. Men is voornemens de karakteristieke boerderij te splitsen in drie afzonderlijke burgerwoningen. Tenslotte, worden om ruimte te bieden voor het assemblagebedrijf en een toekomstbestendige situatie te creëren voor de manege de bestaande paardenbakken verplaatst, een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd en een nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd in een schuurachtig volume.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'buitengebied Zederik' (vastgesteld op 29 juni 2015). Op 27 oktober 2017 is een principeverzoek/ schetsplan ingediend bij de gemeente Zederik voor het wijzigen van het bestemmingsplan op het perceel Broekseweg 92-94 Ameide. Op 19 december 2017 heeft het college van de gemeente Zederik besloten om in principe medewerking te verlenen aan het voorgenomen plan middels een bestemmingsplanprocedure.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door een watergang met het naastgelegen weiland. Aan de oost- en noordzijde grenst het plangebied aan de Broekseweg en de Reigersdreef. Aan westzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang met aan de overzijde het open slagenlandschap.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'

Het onderhavige plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'buitengebied Zederik', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 juni 2015. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'manege';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'

1.4 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Onderzoek/verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Ameide is één van de kernen van de gemeente Zederik. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en is gelegen in de oosthoek van de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden. De gemeente Zederik telt ongeveer 13.500 inwoners en heeft een oppervlakte van circa 77 km² (ruim 2 km² water). Het stadje Ameide telt ongeveer 3500 inwoners.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Ameide is de enige stedelijke kern in de gemeente Zederik. De gemeente Zederik dankt zijn naam aan de rivier de Zederik, ook wel Zouwe genoemd, die uitmondt in het voormalige Zederikkanaal (inmiddels vervangen door het Merwedekanaal). Omstreeks het jaar 866 wordt Ameide in de bisschoppelijke geschriften voor het eerst genoemd. In de middeleeuwen, rond 1200, is men gestart met de ontginning van het gebied rondom Ameide. In 1277 verleende Floris V de nederzetting Ameide voorrechten. In 1300 werden deze voorrechten omgezet in stadsrechten. Vanwege de strategische ligging langs de rivier de Lek werd er tussen de Graaf van Holland en de Bisschop van Utrecht gestreden om het eigendom van de stad. Als gevolg hiervan werden de stadsrechten verschillende keren ontnomen en weer teruggegeven (de Hoekse en Kabeljauwse twisten). Ondanks de stadsrechten is Ameide echter nooit uitgegroeid tot een volwaardige stad. De rivier de Lek heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Ameide. Enerzijds hebben de dijkdoorbraken in de 18^{de} eeuw ervoor gezorgd dat het dorp Ameide meerdere keren onder water heeft gestaan. En anderzijds zorgde de rivier de Lek voor economische activiteiten in Ameide. Ameide was in de Gouden Eeuw een belangrijke overslaghaven. De bestaande patriciërswoningen aan de Voorstraat, het stadhuisje op de Dam en de Prinsengracht refereren terug naar deze periode van welvaart. De historische kern Ameide kenmerkt zich door aaneengesloten bebouwing. Daarnaast is langs de Lek een dijklint ontstaan dat zich uitstrekt tot de buurtschappen Tienhoven en Sluis. In de 20^{ste} eeuw is Ameide uitgebreid met enkele woonwijken.

2.2.2 Stedenbouwkundige en bebouwingsstructuren

Het onderhavige plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap ten zuiden van de kern Ameide. Kenmerkend voor het landschap zijn de grote en brede slagen en het open karakter. In het open slagenlandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). Haaks op de slagenverkaveling zijn de polderwegen, waaronder de Broekseweg, gelegen. Langs deze smalle polderweg is door de tijd een langgerekt lint van gemengde bebouwing ontstaan met daartussen afgewisseld brede en smalle landschappelijke doorzichten. De lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen en vervangende nieuwbouwwoningen. Hier en daar hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De boerderijen zijn hoofdzakelijk parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd. De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan het slagenlandschap gebouwd. Zowel de boerderijen als de vrijstaande woningen zijn vrijwel altijd in de eerste bebouwingslijn ten opzichte van de Broekseweg gelegen. De bedrijfsgebouwen en bijgebouwen zijn achter de boerderij en/of de woning gelegen en zijn zowel haaks als parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd. Ter plaatse van het plangebied komen de Broekseweg en de Reigersdreef samen. Het plangebied is gelegen in de 'oksel' van deze polderwegen.



Afbeelding 3: Aanzicht plangebied (deel 1)



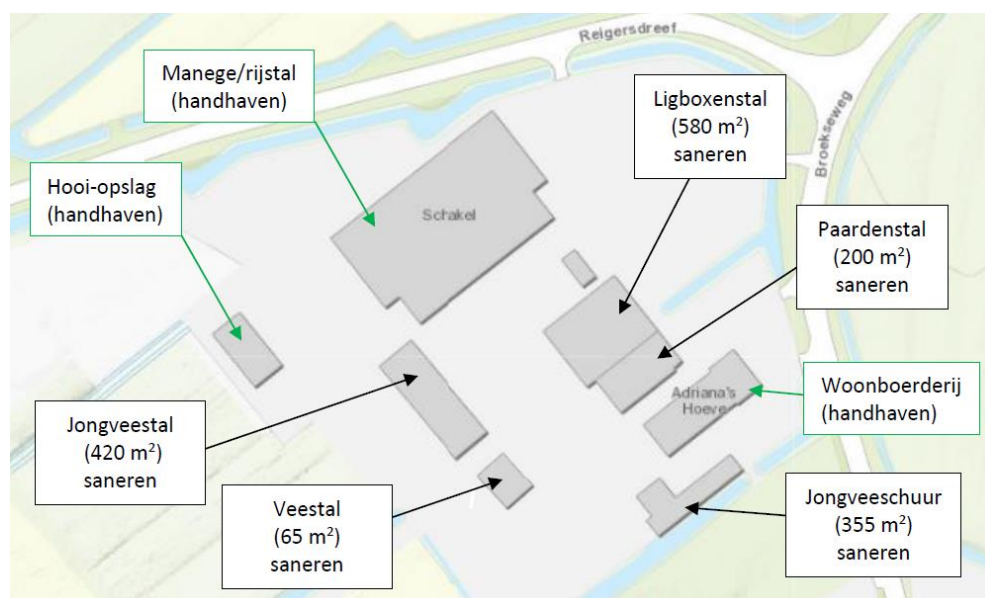
Afbeelding 4: Aanzicht plangebied (deel 2)



Afbeelding 5: Aanzicht plangebied (deel 3)

2.2.3 Huidig gebruik

Het perceel Broekseweg 92-94 te Ameide was in het verleden in gebruik door een melkveebedrijf. Inmiddels zijn de agrarische activiteiten beëindigd en hebben de agrarische bedrijfsgebouwen hun agrarische functie verloren. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gedateerd en verkeren in een slechte staat van onderhoud. Daarnaast is al jaren op het perceel Broekseweg 92-94 een manege gevestigd. Tenslotte is op het perceel een karakteristieke woonboerderij, de Adriana's Hoeve, gelegen. In het voorhuis van de boerderij bevinden zich thans twee wooneenheden (bedrijfswoningen). Het achterhuis wordt hoofdzakelijk gebruikt als stal/opslag.



Afbeelding 6: Huidige bebouwing op het perceel Broekseweg 92-94 Ameide



Afbeelding 7: Vooraanzicht woonboerderij (de Adriana's Hoeve)



Afbeelding 8: Zij aanzicht woonboerderij (de Adriana's Hoeve)

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

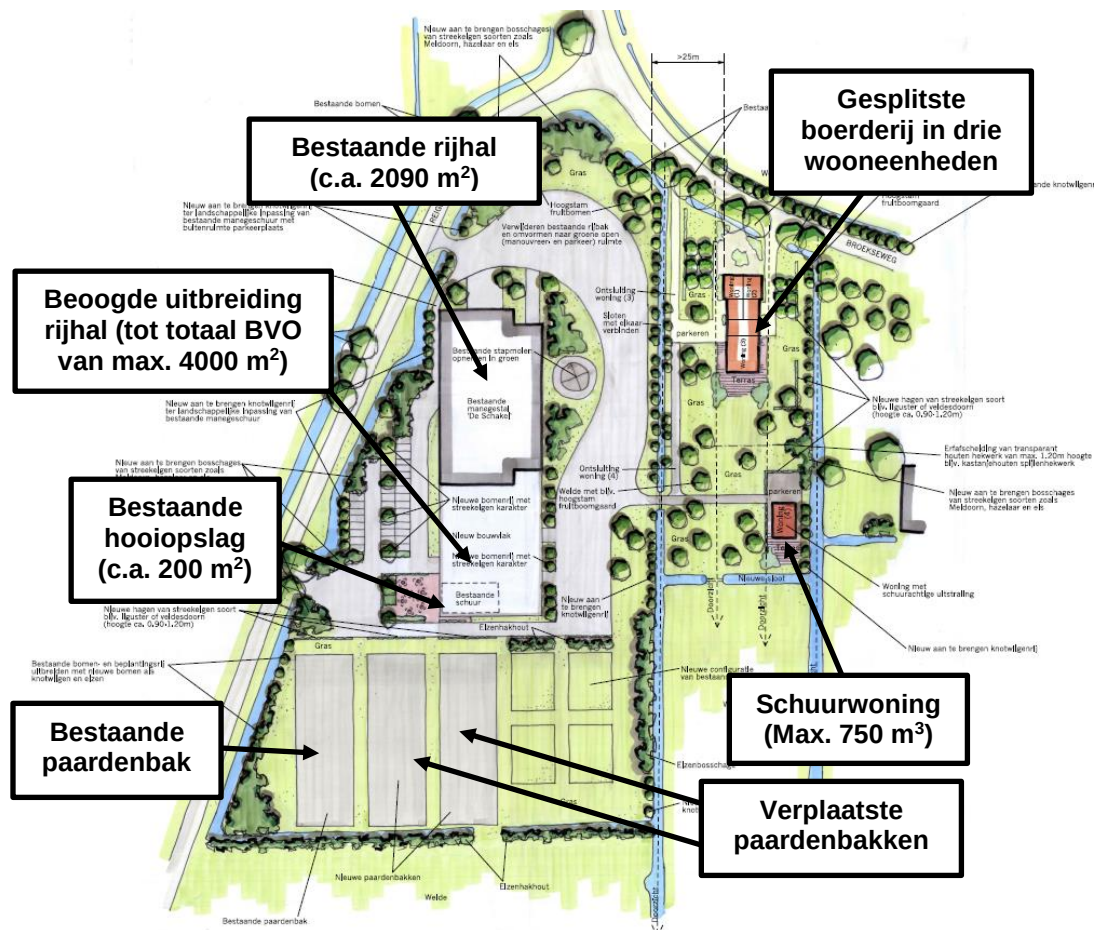
Het perceel Broekseweg 92-94 te Ameide was in het verleden in gebruik door een melkveebedrijf. Inmiddels is al jaren op het perceel Broekseweg 92-94 een manege gevestigd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gedateerd en verkeren in een slechte staat van onderhoud. Gezien de schaalvergroting in de agrarische sector, de slechte bouwkundige staat van de voormalige agrarische bebouwing en de persoonlijke situatie van de eigenaar is het voortzetten van het agrarisch bedrijf op deze locatie bedrijfseconomisch onverantwoord. Inmiddels zijn de agrarische activiteiten beëindigd en hebben de agrarische bedrijfsgebouwen hun agrarische functie verloren. De initiatiefnemers zijn voornemens de manege voort te zetten. Om de manege in stand te houden heeft men een breed herontwikkelingsplan bedacht voor het perceel Broekseweg 92-94 Ameide.

Het herontwikkelingsplan bestaat uit:

1. Wijziging van de agrarische bestemming ter plaatse van de boerderij (de Adriana's Hoeve) in de bestemming 'Wonen';
2. Het realiseren van een derde wooneenheid in de boerderij (de Adriana's Hoeve);
3. Realisatie vrijstaande burgerwoning in een schuurachtige verschijningsvorm;
4. Wijziging van de agrarische bestemming van de locatie van de huidige manege naar de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – manege' (manege als hoofdactiviteit);
5. Vestiging bedrijf 'Veelzijdig', een assemblagebedrijf van duurzame gerecyclede producten, op de locatie als nevenactiviteit;
6. Realisatie theetuin/kantine/brasserie voor de manege, rijvereniging en recreanten als nevenactiviteit.
7. Oprichten zorgorganisatie binnen de manege voor mensen met een verstandelijke beperking, welke begeleid werk nodig hebben, als nevenactiviteit (aanbieden zorg op de manege, theetuin en in het bedrijf).
8. Uitbreiding manege (o.a. rijhal) in zuidelijke richting middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in de regels van het bestemmingsplan.
9. Verplaatsing buitenrijbakken aan de voorzijde van het perceel naar de zuidzijde.
10. Sloop verouderde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (behoudens bestaande rijstal en hooi-opslag) en verwijdering overbodige erfverhardingen op het buitenterrein.

Tabel 1: Te slopen bebouwing

	Oppervlakte (m²)
Jongveestal	420 m ²
Ligboxenstal	580 m ²
Paardenstal	200 m ²
Jongveeschuur	355 m ²
Veestal	65 m ²
Bijgebouw	50 m ²
Totaal	1670 m²



Afbeelding 9: Herontwikkelingsplan



Afbeelding 10: Verbeelding nieuw bestemmingsplan

3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Broekseweg 92-94 wordt thans zowel aan de Broekseweg als de Reigersdreef ontsloten middels twee perceelsootsluitingen. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De meest noordelijke perceelsootsluiting op de Broekseweg zal echter enkele meters in noordelijke richting worden verplaatst, zodat de verkeersbewegingen van de nieuwe woning in het achterhuis niet vlak langs de boerderij gaan.

Parkeren

De gemeente Zederik heeft in oktober 2014 de Nota Parkeerbeleid vastgesteld. Voor ruimtelijke ontwikkelingen dient gebruik te worden gemaakt van de Nota Parkeerbeleid. In bijlage 2 van de Nota Parkeerbeleid zijn de parkeernormen gebundeld in een schema. In de Nota Parkeerbeleid gemeente Zederik geeft de gemeente aangegeven uit te gaan de vigerende parkeerkegetallen van het CROW. In de nota Parkeerbeleid Gemeente Zederik is verder aangegeven bij nieuwe ontwikkeling in de parkeerberekening dient te worden uitgegaan van stedelijkheidsgraad "niet stedelijk" en gebiedstype "rest bebouwde kom". Verder gaat de gemeente Zederik uit van het gemiddelde kengetal. Conform het parkeerbeleid van de gemeente Zederik worden parkeerplaatsen op eigen terrein maar voor 80% meegeteld in de totale parkeerbalans.

Boerderijwoningen

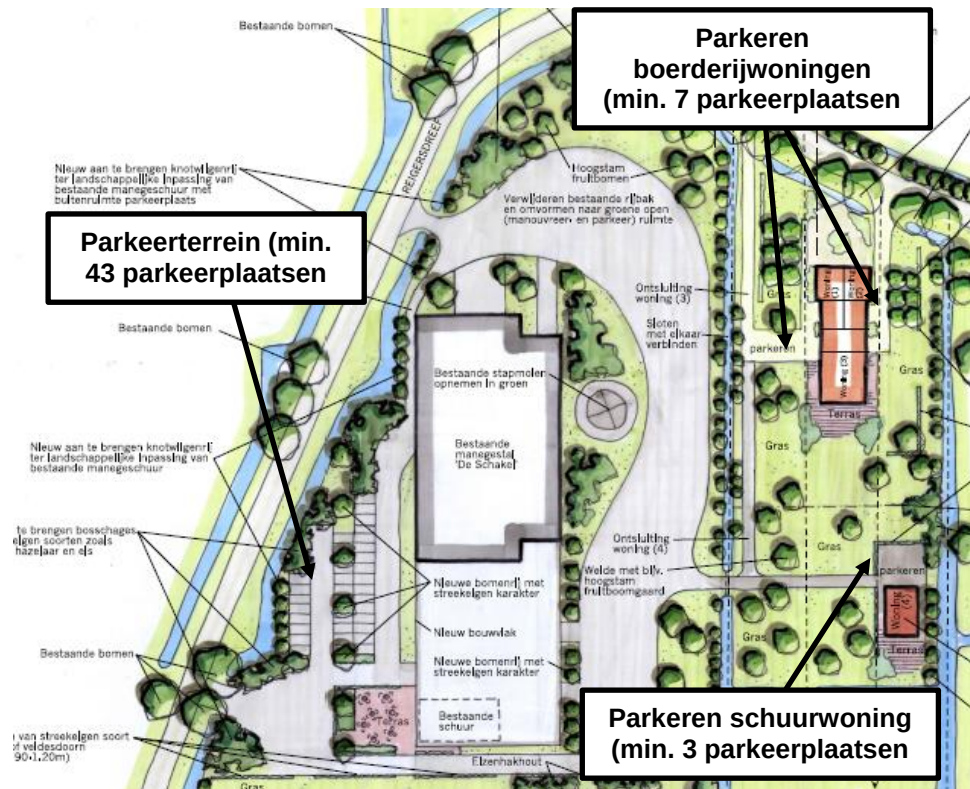
De boerderijwoningen vallen onder het woningtype 'Woning Midden met een dubbel oprit'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van afgerond 6 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Gezien parkeerplaatsen op eigen terrein maar voor 89,5% ($1,7 / 1,9$) worden meegeteld in de totale parkeerberekening dienen voor de boerderijwoningen in totaal 7 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (7 parkeerplaatsen $\times 0,895 = 6,3$ parkeerplaatsen). Rondom het boerderijgebouw is voldoende ruimte voor het parkeren minimaal 7 auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Vrijstaande schuurwoning

De vrijstaande schuurwoning valt onder het woningtype 'Woning Duur met een enkele oprit'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers). Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Gezien parkeerplaatsen op eigen terrein maar voor 77,3% ($1,7 / 2,2$) worden meegeteld in de totale parkeerberekening dient voor de vrijstaande schuurwoning in totaal 3 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (3 parkeerplaatsen $\times 0,773 = 2,3$ parkeerplaatsen). Ten noorden van de vrijstaande schuurwoning is voldoende ruimte voor het parkeren minimaal 3 auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Manege

De categorie 'manege' is specifiek opgenomen in het parkeerbeleid van de gemeente Zederik. Voor deze categorie geldt een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per box (waarvan 90% voor bezoekers). De manege telt in de nieuwe situatie in totaal 85 paardenboxen. Hiermee komt de parkeerbehoefte op 43 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Ten westen van de grote rijstal wordt een parkeerterrein gerealiseerd. Op het parkeerterrein is ruimte voor het parkeren van minimaal 43 auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Afbeelding 11: Parkeren

3.3 Landschappelijke inpassing

Het onderhavige plan zorgt voor een afname aan bebouwing/verharding. De verouderde voormalige agrarische bebouwing wordt gesaneerd. Uitsluitend de karakteristieke boerderij, de manegestal en de hooiopslag blijft behouden. De nieuwe bebouwing wordt op een passende wijze vormgegeven. De nieuwe vrijstaande woning krijgt een in het geheel passende schuurachtige uitstraling. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is men voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten. Legendarisch tuin- en landschapsarchitecten is gevraagd een landschappelijk inrichtingsplan op te stellen voor het totale herontwikkelingsplan. Voor het landschappelijk inpassingsplan is gekeken naar de huidige landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied. Het uitgangspunt van het landschappelijk inrichtingsplan is om de bestaande landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied te behouden dan wel te versterken. Het perceel Broekseweg 92-94 te Ameide zal een passende landelijke en groene uitstraling krijgen door middel van het aanbrengen van streekeigen erfbeplanting. Hierbij moet men denken aan het aanplanten van knotwilgenrijen, bosschages, elzenhakhout en weide met eventueel een hoogstam fruitboomgaard. Aan de zuidzijde wordt een nieuwe sloot gegraven ter versterking van het slotenpatroon. Over de watergangen en langs de boerderij worden doorzichten gecreëerd naar het achterliggende landschap. Het parkeren wordt middels het aanplanten van streekeigen erfbeplanting uit het zicht onttrokken. Het landschappelijk inrichtingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals een economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

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

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

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad. De boerderij betreft geen Rijksmonument.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 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 plan 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'*. Het begrip stedelijke ontwikkeling is in deze definitie niet nader gedefinieerd.

Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader welke ontwikkelingen als 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Agrarische, functioneel aan het buitengebied gebonden, voorzieningen zijn geen stedelijk voorzieningen (uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 18 februari 2015, 201400570/1/R6).

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RvS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RvS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RvS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RvS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Het onderhavige plan voorziet in de herbestemming van de agrarische bestemming op locatie Broekseweg 92-94 te Ameide met hierbij de manege als hoofdactiviteit (thans al in gebruik als manege). De locatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsgebouwen hebben hun agrarische functie verloren. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gedateerd en verkeren in een slechte staat van onderhoud. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt. Het plan zorgt voor een afname aan bebouwing/verharding in het plangebied. De manege zal middels het onderhavige plan de hoofdactiviteit worden op het perceel. Het manegebedrijf betreft een agrarische gerelateerd en functioneel aan het buitengebied verbonden bedrijf. Op basis van jurisprudentie is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk.

Verder wordt een vrijstaande schuurwoning gerealiseerd en een derde wooneenheid toegevoegd aan de bestaande boerderij. Per saldo worden twee wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk. De twee woningen worden regionaal gemeld en meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Inmiddels zijn de agrarische activiteiten beëindigd en hebben de agrarische bedrijfsgebouwen hun agrarische functie verloren. Middels het onderhavige plan krijgt de voormalige agrarische bedrijfslocatie een nieuwe passende hoofdactiviteit. Middels het onderhavige plan kan de manege, welke een belangrijke maatschappelijke functie vervult, worden voortgezet. Verder wordt leegstand, verpaupering van de boerderij en overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en daarmee aantasting van het karakteristieke slagenlandschap voorkomen. Middels de functiewijziging en toevoeging van een wooneenheid in de boerderij kan de boerderij bewoond blijven en is instandhouding van het karakteristiek boerderijgebouw gewaarborgd.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De verouderde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (c.a. 1780 m²) zal worden gesloopt en de overbodige erfverhardingen op het buitenterrein verwijderd. Het plan zorgt voor een afname aan bebouwing/verharding in het plangebied. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is door een landschapsarchitect een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (zie paragraaf 3.3). De boerderij en de omliggende gronden zullen op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk worden ingepast. Middels het plan wordt leegstand, verpaupering van de boerderij en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het onderhavige plangebied is enerzijds gelegen in het 'veenweidelandschap' en anderzijds gelegen in 'linten'.

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

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

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 van de Visie Ruimte en Mobiliteit en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. Voor de inrichting van het plangebied is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (paragraaf 3.3).

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

Voor het onderhavige plan komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan zorgt voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig worden beïnvloed.

4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van in dit geval een bestemmingsplan. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de volgende eisen:

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plan voorziet in de herbestemming van de agrarische bestemming op locatie Broekseweg 92-94 te Ameide met hierbij de manege als hoofdactiviteit (thans al in gebruik als manege). Middels het plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd waarmee de manege, welke een belangrijke maatschappelijke functie vervult in de regio, kan worden voortgezet. Per saldo worden twee wooneenheden toegevoegd, waarvan één voor eigen gebruik. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (paragraaf 4.2.1). Het plan betreft een ontwikkeling welke qua schaal en aard past binnen het gebied. Het onderhavige plan voldoet daarmee aan de criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua schaal en aard passend in het gebied en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Bovendien wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van verpaupering van de boerderij en overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voorkomen.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde agrarische bedrijfspercelen niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt verpaupering van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomen. Het terrein wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht, waarbij o.a. de kernkwaliteiten van het landschap als uitgangspunt zijn genomen. De nieuwe bebouwing wordt op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast. Het onderhavige plan draagt daarmee bij de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Ameide is aangeduid als een voorzieningendorp. Ameide heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag, maar ook de toestroom uit omliggende dorpen.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Voor voorzieningendorp Ameide geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of meer), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Ameide groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020, is regionale afstemming noodzakelijk. Ook dienen de woningen dan te worden gemeld en worden meegenomen in de jaarlijkse monitor. De gemeente dient te waken over een goede spreiding van deze plannen in de tijd.

Het onderhavige plan speelt in op de gemeentelijke behoefte naar kleinschalige woningbouwprojecten (paragraaf 4.4.1). Het onderhavige plan zorgt per saldo voor een toename van twee wooneenheden, waarvan één voor eigen gebruik (vrijstaande schuurwoning). De twee wooneenheden worden regionaal gemeld en meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.3.3 Landschapskader Giessenlanden, Leerdam, Zederik

Op 24 maart 2011 hebben de gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Zederik het Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe' vastgesteld. In het landschapsplan wil men dat er meer rekening wordt gehouden met de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het gebied. Het doel van het landschapskader is een integraal, praktisch en uitvoeringsgericht instrument te ontwikkelen om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap aan te kunnen toetsen en om te sturen in de gewenste richting. Vanuit de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Giessenlanden, Leerdam en Zederik is een intergemeentelijke visie opgesteld in de vorm van 7 thema's:

- Overgangen van dorpen naar buitengebied;
- Historische bebouwingslinten en tiendwegen;
- Gebiedseigen beplanting;
- Ontwikkelingen in de agrarische sector en vrijkomende gebouwen;
- Recreatief medegebruik;
- Paard en landschap;
- Nieuwe landgoederen.

In relatie tot het onderhavige plan zijn de thema's 'historische bebouwingslinten en tiendwegen', 'ontwikkelingen in de agrarische sector en vrijkomende gebouwen', 'gebiedseigen beplanting' en 'paard en landschap' van toepassing.

Historische bebouwingslinten en tiendwegen

Het plangebied is gelegen aan de Broekseweg en de Reigersdreef. De nieuwe woning wordt achterop geplaatst ter plaatse van bestaande agrarische bebouwing. De tweede extra wooneenheid wordt gerealiseerd in het bestaande boerderij-gebouw. De uitbreiding van de rijhal vindt plaats aan de zuidzijde in het verlengde van de bestaande manegestal. In totaal zal de bebouwing/verharding afnemen. De nieuwe bebouwing zal niet leiden tot beperking van bestaande landschappelijke doorzichten. De impact van het plan op het open karakter van het landschap en de kenmerken landschappelijke doorzichten vanaf polderwegen is daarmee relatief beperkt. De karakteristieke boerderij blijft behouden.

Ontwikkelingen in de agrarische sector en vrijkomende gebouwen

In de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden ziet men een proces van schaalvergroting in de agrarische sector. Schaalvergroting is noodzakelijk voor agrariërs om het hoofd in de toekomst boven water te houden. Hierdoor ziet men in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden veel vrijkomende agrarische bebouwing ontstaan. Vanuit landschappelijk oogpunt is het wenselijk om deze voormalige agrarische bedrijfslocaties een nieuwe invulling te geven. Middels het onderhavige plan krijgt deze voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende nieuwe hoofdactiviteit. Door middel van een passende landschappelijke inrichting van het plangebied en een passende inpassing van de nieuwe bebouwing zijn het open landschap en de doorzichten vanaf de polderwegen gewaarborgd.

Gebiedseigen beplanting

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het onderhavige plan een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan gaat uit van het behoud dan wel versterken van de karakteristieke landschappelijke elementen in het gebied. De bestaande streekeigen beplanting worden gehandhaafd dan wel versterkt. In het inrichtingsplan wordt uitgegaan van een groene inrichting van het terrein middels gebiedseigen beplanting zonder daarbij het open karakter van het gebied te beperken (paragraaf 3.3).

Paard en landschap

Het onderhavige plan zorgt ervoor dat de manege kan worden voortgezet. Om een toekomstbestendige situatie te creëren zal de manege worden uitgebreid en wordt de manege verbreed met zorg en horeca.

Het onderhavige plan is in overeenstemming met het landschapsplan van de gemeente Giessenlanden, Leerdam en Zederik.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonvisie gemeente Zederik 2015-2018

De gemeente Zederik wil een goede woonkwaliteit bieden voor zijn inwoners en aantrekkelijk zijn voor vestigers. Het realiseren van voldoende woningen en het juiste type woningen, woningen die aansluiten bij de behoefte van de inwoners, staat daarbij centraal. Met de gemeentelijke woonvisie worden deze punten beleidsmatig vastgelegd. Momenteel zijn er belangrijke veranderingen gaande op het gebied van wonen en bevolkingssamenstelling (o.a. vergrijzing en daling van de huishoudomvang), waardoor de gemeente Zederik in 2015 de woonvisie Zederik 2015-2018 heeft vastgesteld. De uitgangspunten en acties in de gemeentelijke visie sluiten aan bij de regionale woonvisie van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Voldoende passend woningaanbod voor iedereen: Behoefte aan extra goedkope koopwoningen, middeldure en sociale huurwoningen. Relatief weinig appartementen en seniorenwoningen aanwezig in de gemeente;
- Betaalbaarheid woningaanbod: Betaalbaarheid is ondanks relatief goede balans tussen prijs en inkomen in Zederik een aandachtspunt.
- Voldoende woningen plannen: Voorzien in de behoefte door kleinschalige woningbouwprojecten.
- Leefbaarheid: De kwaliteit van de woonomgeving verbeteren door het toevoegen of herstructureren van woningen en aandacht voor de openbare ruimte;
- Levensloopbestendig en duurzaam: Renoveren van woningen ten behoeve van de bevordering van zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een beperking (duurzaam en levensloopbestendig maken).

Het onderhavige plan sluit aan bij de uitgangspunten van de nieuwe woonvisie van de gemeente Zederik. Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwproject waar in de gemeente behoefte aan is. De drie boerderijwoningen zullen op de woningmarkt worden gebracht. De boerderijwoningen kunnen worden geschaard in het middensegment, waar in de gemeente behoefte is. De vrijstaande schuurwoning is voor eigen gebruik van de initiatiefnemers. Het plangebied wordt op een in het landschap passende wijze ingericht en vormgegeven, waardoor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie. Het plan geeft een positieve impuls aan de doorstroming op de woningmarkt. Het onderhavige plan zorgt voor een kwalitatieve impuls aan de woonomgeving en is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.4.2 Bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan 'buitengebied Zederik', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 juni 2015. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'manege';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.



Afbeelding 13: Uitsnede bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'buitengebied Zederik' (vastgesteld op 29 juni 2015). Op 19 december 2017 heeft het college van de gemeente Zederik besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskader' kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'.
- Vanuit jurisprudentie is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is;
- De twee extra wooneenheden worden regionaal gemeld en meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het onderhavige plan zorgt ervoor dat de manege, welke een belangrijke maatschappelijke functie heeft, kan worden voortgezet;
- Het onderhavige plan zorgt ervoor dat de karakteristieke boerderij bewoond kan blijven, waardoor instandhouding van het karakteristieke object is gewaarborgd;
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Tevens wordt verdere verpaupering van de boerderij en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.
- Het onderhavige plan past verder binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage 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 bestemmingswijziging ten behoeve van de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een volwaardige manege met nevenactiviteiten en vier burgerwoningen op het perceel Broekseweg 92-94 te Ameide zal hierna 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 mer 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 binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). De planontwikkeling is kleinschalig van aard en omvang, zodat geen drempels / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden.

Kenmerken van het plan

Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om een voormalige agrarische bedrijfslocatie te herontwikkelen naar een volwaardige manege met een theetuin/kantine/brasserie voor de manege, rijvereniging en recreanten, een zorgorganisatie voor mensen met een verstandelijke beperking en een assemblagebedrijf van duurzame gerecyclede producten als nevenactiviteiten. De functie van de bestaande karakteristieke boerderij wordt gewijzigd en het boerderijgebouw wordt gesplitst in drie wooneenheden. Tenslotte wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. Hiermee wordt een toekomstbestendige bedrijfssituatie voor de manege gecreëerd. Er vinden op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats. De juridisch-planologisch toegestane agrarische bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het agrarisch bedrijf worden middels de bestemmingsplanwijziging weggenomen.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland (Gelders Natuurnetwerk). Het plangebied is gelegen tussen een afstand van 447 m en 2,0 km tot Natuurnetwerk Nederland gebieden. En tussen een afstand van 1,8 km en 2,0 km zijn een aantal Natura2000-gebieden gelegen. Voor het plan is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, waaruit is geconcludeerd dat de stikstofdepositie door het voorgenomen plan afneemt ten opzichte van de bestaande situatie (agrarisch bedrijf).

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de planontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. In de bestaande situatie is juridisch-planologisch een agrarisch bedrijf met manege toegestaan op het perceel Broekseweg 92-94 te Ameide. De manege/rijhal middels het voorliggende plan worden uitgebreid. De agrarische bedrijfsactiviteiten en verkeersbewegingen komen daarentegen te vervallen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. 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. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productiewerkzaamheden, de ruime afstand tot beschermde natuurgebieden en er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling.

In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de volgende hoofdstukken. Het (vormvrije) m.e.r. beoordelingsbesluit dient als bijlage te worden toegevoegd aan de omgevingsvergunningsaanvraag.

5.2 Geluidhinder (Wegverkeerslawaaai)

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB.

Onderzoek

Als onderdeel van het herontwikkelingsplan wordt een vrijstaande woning gerealiseerd en wordt een wooneenheid toegevoegd in de boerderij. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van geluidsgevoelige functies. De geplande woningen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaaai gelegen binnen de geluidzone van de Broekseweg (60 km/h), de Reigersdreef (60 km/h) en de Bordenweg (60 km/h). Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd bedrijventerrein dus kan buiten beschouwing worden gelaten. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai op de geplande woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Broekseweg, Reigersdreef en Bordenweg ten hoogste respectievelijk 47 dB, 37 dB en 38 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelastingen zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 48 dB, excl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- De woningen beschikken alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor de woning hoeft geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld omdat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai niet worden overschreden.

Voor de woningen hoeft geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit. Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt.’

Het akoestisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

Conclusie

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

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Milieugevoelige functies

Als onderdeel van het herontwikkelingsplan wordt een vrijstaande woning gerealiseerd en wordt een wooneenheid toegevoegd in de boerderij. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven/instellingen als gevolg van de toevoeging van de milieugevoelige functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In de omgeving 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 bedrijven en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

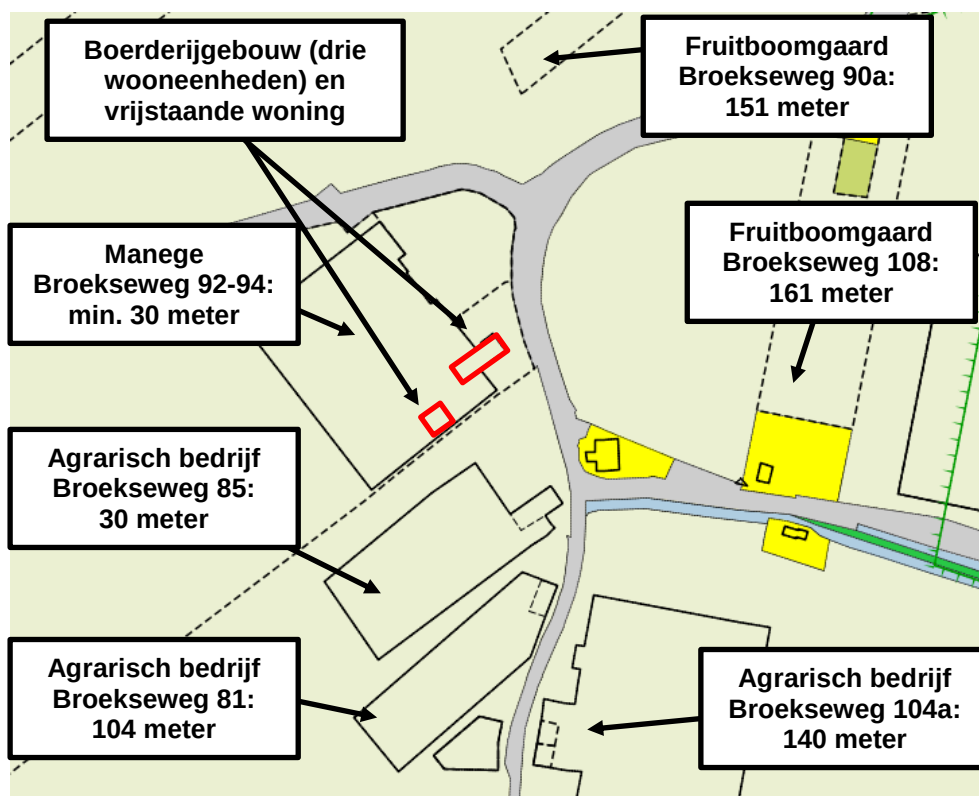
De gemeente Zederik op 5 maart 2009 het 'Gemeentelijk geurhinderbeleid' vastgesteld. Hierin worden de richtafstanden van 'geur' voor een veehouderij tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom, in afwijking van artikel 4 lid 1 van de Wet milieubeheer, bijgesteld naar 25 meter.

Tabel 2: Omliggende bedrijven

Adres	Functie (categorie)	Zwaarste richtafstand	Werkelijke afstand
Broekseweg 92-94	Manege	30 meter	30 meter
Broekseweg 90a	Fruitteeltbedrijf	10 meter	151 meter
Broekseweg 108	Fruitteeltbedrijf	10 meter	161 meter
Broekseweg 81	Agrarisch bedrijf	25 meter	104 meter
Broekseweg 85	Agrarisch bedrijf	25 meter	30 meter
Broekseweg 104a	Agrarisch bedrijf	25 meter	140 meter

Het bouwvlak van het manegebedrijf en de functieaanduiding van het manegebedrijf (Broekseweg 92-94) wordt in het nieuwe bestemmingsplan op minimaal 30 meter van de boerderij en de vrijstaande woning gelegd. Hiermee komen de bebouwingsmogelijkheden en de milieubelastende activiteiten van de manege op voldoende afstand te liggen van de milieugevoelige functies.

Naast de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt er in relatie tot (fruit)boomteelt-bedrijven nog een mogelijke beperking in relatie tot de spuitzone van een (fruit)boomteeltbedrijven. Formeel is er geen wetgeving die afstanden voorschrijft tussen boomgaarden/boomkwekerijen en kwetsbare objecten (zoals woningen). Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk meestal een afstand van 50 meter aangehouden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige functie. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel. Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag, mensen verblijven of samenkomen. Woningen met bijbehorende tuinen kunnen als zodanig worden aangemerkt. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. Het plangebied ligt op ruime afstand (> 150 meter) tot omliggende boomgaarden.

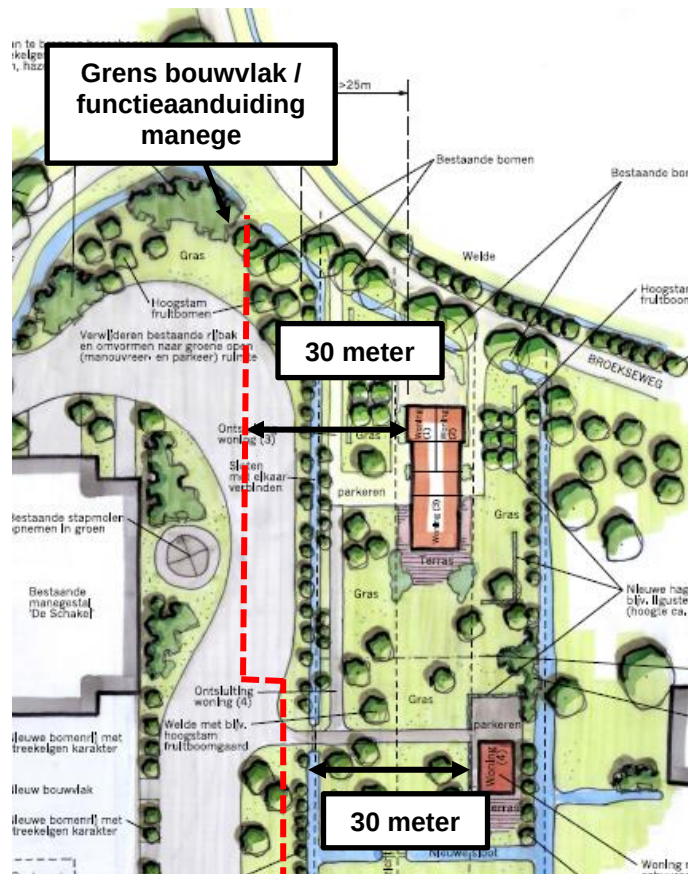


Afbeelding 14: Omliggende bedrijven

Milieubelastende activiteiten

Het herontwikkelingsplan voorziet daarnaast in de herbestemming van de locatie, waarbij de manege de hoofdactiviteit wordt op het perceel. Hiermee is sprake van een nieuwe milieubelastende activiteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken te worden naar de eventuele hinder van de manege ten opzichte van de omliggende milieugevoelige functies (woningen).

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en geldt voor een manege (milieucategorie 3.1) een grootste richtafstand van 50 meter voor geur (30 meter voor geluid en stof en 0 meter voor gevaar). Gezien de ligging van het plangebied in het omgevings-type 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden één afstandstrap worden verlaagd.



Afbeelding 15: Afstand woningen tot manege(activiteiten)

Herontwikkelingsplan



Afbeelding 16: Verbeelding nieuw bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere milieugevoelige functies (woningen) gelegen. De dichtstbijzijnde woningen betreffen de woningen in het plangebied. Het bouwvlak van het manegebedrijf en de functieaanduiding van de manege wordt in het nieuwe bestemmingsplan op minimaal 30 meter van de boerderij en de vrijstaande woning gelegd. Hiermee komen de bebouwingsmogelijkheden en de milieubelastende activiteiten van de manege op voldoende afstand te liggen van de milieugevoelige functies. De nevenactiviteiten (theetuin, assemblagebedrijf en zorg) zijn ondergeschikt aan de manege en daarmee qua aard en schaal lichtere bedrijvigheid dan de manege.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009). Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

De paragraaf bedrijven- en milieuzonering is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

5.4 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik (gehele herontwikkelingsplan) is door Linge Milieu B.V. een verkennend en asbestbodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'De bodem bestaat uit geroerde zand en klei, overgaand in veen op 0.8 á 1.0 m-mv. In enkele boringen is licht puin waargenomen. Dit bestaat voornamelijk uit steenachtig materiaal. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes zijn visueel nergens aangetroffen in de grond. Daar moet echter bij opgemerkt worden dat een goede inspectie van de bodem of de bovengrond niet overal mogelijk was in verband met de funderings- en verhardingslagen.'

Grond en grondwater

Er zijn elf mengmonster van de boven- en ondergrond samengesteld. De boven- en ondergrond kunnen met één uitzondering als schoon worden beschouwd. De uitzondering is olie in de grond ter plaatse van de bovengrondse dieseltank. Het grondwater van de drie peilbuizen is maximaal licht verontreinigd. Geconcludeerd kan worden dat de grond ter plaatse van de gedempte sloten niet boven de tussenwaarde is verontreinigd.

Olie-calamiteit, verontreiniging

Op de locatie van de dieseltank zijn twee verhardingslagen aanwezig. De bovenste laag bestaat uit klinkers. Daaronder bevindt zich 0.2 meter zand, waaronder zich een betonvloer bevindt. Een smalle strook ten noordwesten van de tank (de strook ten noorden van de schuur waar de tank voor staat) is verhard met klinkers en een halve meter steenpuin, tot een diepte van 0.6 m-mv.

Bij diefstal vorig jaar september is olie weggelopen over de verharding, in zuidwestelijke richting. De olie op de verharding is dezelfde nacht met een zuigwagen verwijderd. De olie heeft zich echter ook verspreid in de dunne zandlaag tussen de twee verhardingslagen. Het zandlaagje direct ten zuiden van de tank is met 55.000 mg/kg ds sterk verontreinigd.

De klei onder het puin direct ten noorden van de tank en het zandlaagje aan de westkant van de tank zijn licht verontreinigd. Aanname is dat de bodem onder de tweede betonvloer niet verontreinigd is. Dat kan echter niet onderbouwd worden met analyses. Het was niet mogelijk door het zand en door de tweede vloer heen te boren.

In de puinlaag direct ten noorden van de tank is een peilbuis gezet. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met olie. Daaruit is geconcludeerd dat de olie zich niet of nauwelijks naar de diepte heeft verspreid.

Het oppervlak van de olieverontreiniging is geschat op 60 m². Daarbij is uitgegaan van een strook van 4 bij 15 meter. De olie bevindt zich in de zandlaag tussen de twee verhardingslagen. Uitgaande van een dikte van de laag van 0.2 meter, bedraagt het volume van de verontreinigde grond circa 12 m³.

De olieverontreiniging is ontstaan na 1987. Volgens de Wet bodembescherming is de verontreiniging daarmee een zogenaamd Nieuw Geval. Het volume-criterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond voor een Ernstig geval van Verontreiniging is bij Nieuwe gevallen niet van toepassing. Sanering is ook bij volumes kleiner dan 25 m³ gewenst. Verder is een eis bij nieuwe gevallen dat de verontreiniging tot onder de Achtergrondwaarde gesaneerd moet worden.

Asbest

Zowel visueel als analytisch is er geen asbest aangetoond in de twee verdachte gootlijnen langs de twee verdacht stallen. De aanwezigheid van de asbestdaken heeft dus niet geleid tot verontreiniging met asbest van de onverharde stroken onder de dakrand.'

Het bodemonderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

Conclusie

Ter plaatse van de dieseltank (tussen de boerderij en de bestaande schuur) is sprake van een olieverontreiniging. De olieverontreiniging dient te worden gesaneerd. De sanering wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning. Het onderhavige plan ondervindt verder voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen.

5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

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, waaronder de gemeente Zederik, 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.

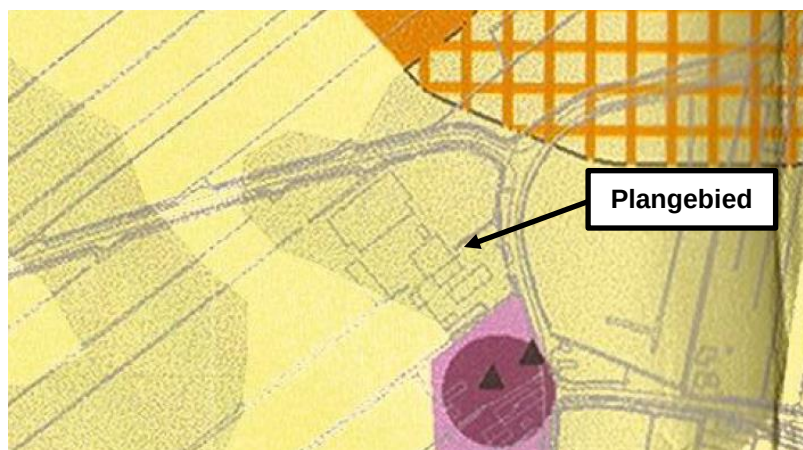
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming 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 bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Zederik is te zien dat:

- Perceel Broekseweg 92-94 Ameide deels is gelegen op gronden met een middelmatige verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (donkergeel).
- Perceel Broekseweg 92-94 Ameide deels is gelegen op gronden met een lage verwachting voor alle perioden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (geel).



Afbeelding 17: Uitsnede archeologisch beleids- en advieskaart

Voor het totale herontwikkelingsplan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- **‘Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?’**
De bodem bestaat grotendeels uit komklei en veen, kenmerkend voor drassige komgebieden. In de boringen 3 en 5 is hierop een ca. 1 m dik pakket sterk siltige oeverklei aangetroffen.
- **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 top van de oeverafzettingen in boring 3 en 5 is verstoord (tot 40 cm – mv). In de overige boringen is de bodem tot 80 à 150 cm –mv verstoord. Mogelijk heeft daarom in de boringen 1, 2 en 4 eveneens een pakket oeverafzettingen gelegen, maar is dit geheel opgenomen in het verstoorde pakket.
- **Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?**
De top van de oeverklei gold als archeologisch relevante laag. Tijdens het veldwerk is echter gebleken dat deze top verstoord is en dat geen vegetatieniveaus binnen de oeverklei aanwezig zijn. Archeologische resten worden daarom niet meer verwacht.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**
n.v.t.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Deze zijn niet aangetroffen.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
n.v.t.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Het plangebied is voldoende onderzocht.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.6 Watertoets

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

Beleidskader

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

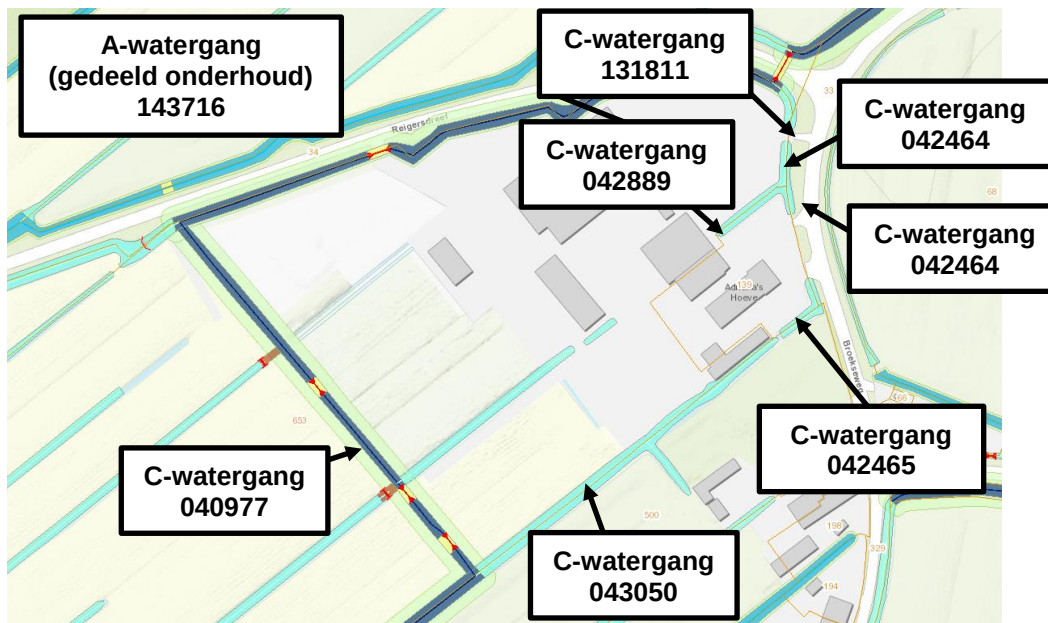
- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

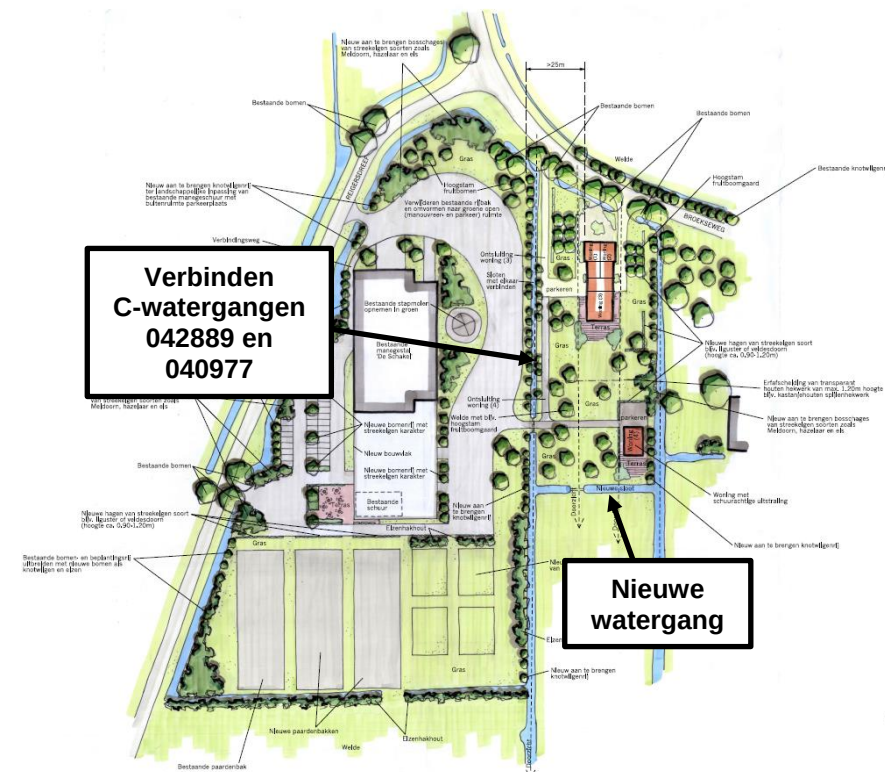
Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te 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-waterloop mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de waterloop. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 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 aan- en afvoer van water, 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.

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen (afbeelding 18). Langs het plangebied loopt een A-watergang. De bouw- en sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden buiten de beschermingszone van de A-watergang.

De initiatiefnemer is voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijke in te richten. Hierbij is sprake van het graven van watergangen. Ten zuiden van de vrijstaande schuurwoning wordt een nieuwe sloot gegraven. De sloot wordt aangesloten op de naastgelegen watergangen. Tevens worden de C-watergangen 042899 en 040977 met elkaar verbonden. Voor het graven van de watergangen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



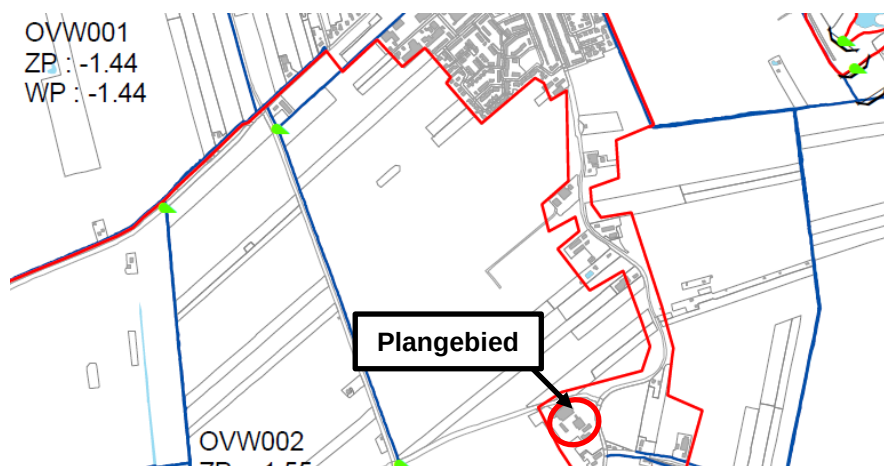
Afbeelding 18: Uitsnede Legger wateren



Afbeelding 19: Te graven oppervlaktewater

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20180105-9-16756). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW001. Het peilgebied heeft een zomer- en winterpeil van -1,44 m 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.



Abbeelding 20: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de vuistregel 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.

Tabel 3: Oppervlaktebalans verharding

Bestaande situatie	Oppervlakte (m ²)
Manegestal	2090 m ²
Hooiopslag	200 m ²
Jongveestal	420 m ²
Ligboxenstal	580 m ²
Paardenstal	200 m ²
Jongveeschuur	355 m ²
Veestal	65 m ²
Woonboerderij	430 m ²
Bijgebouw	50 m ²
Terreinverharding	9.405 m ²
Totaal bestaande situatie	13795 m²
Nieuwe situatie	
Manege + uitbreiding + hooiopslag	3737 m ²
Vrijstaande schuurwoning (incl. aan-, uit- en bijgebouwen)	195 m ²
Woonboerderij (incl. bijgebouwen)	655 m ²
Terreinverharding (incl. erfverharding)	4261 m ²
Totaal nieuwe situatie	8848 m²
Vershil	4947 m² afname

* De paardenbakken, paddocks en de tredmolen zijn niet meegenomen in de oppervlaktebalans, omdat het uitsluitend een houten omranding met zand betreft (waterdoorlatend).

Het onderhavige plan resulteert in een afname aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk. Desondanks zal in het kader van een goede landschappelijke inrichting extra oppervlaktewater worden gegraven. Voor het graven van de watergangen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

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. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden geloosd op het omliggende oppervlaktewater. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woningen en de manege (incl. nevenactiviteiten) worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Zederik. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding gelegen van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waaronder de Broekseweg en de Reigersdreef. Het perceel Broekseweg 92-94 wordt thans zowel aan de Broekseweg als de Reigersdreef ontsloten middels twee perceels-ontsluitingen. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De meest noordelijke perceelsontsluiting op de Broekseweg zal echter enkele meters in noordelijke richting worden verplaatst, zodat de verkeersbewegingen van de nieuwe woning in het achterhuis niet vlak langs de boerderij gaan. Voor de verplaatsing van de inrit dient een melding te worden gedaan bij het waterschap Rivierenland.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland. Een grondwaterbeschermingsgebied behoort tot een milieubeschermingsgebied voor grondwater. Een milieubeschermingsgebied voor grondwater is een op grond van de Provinciale milieuverordening aangewezen gebied als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onder a, van de Wet Milieubeheer, waarvoor in de provinciale milieuverordening regels zijn opgenomen ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning. In grondwaterbeschermingsgebieden dient rekening te worden gehouden met de (verticale) reistijd van het grondwater door de bodem naar het watervoerende pakket, alsmede de (horizontale) reistijd van het grondwater door het watervoerende pakket. In het onderhavige plan wordt hiermee rekening gehouden. De gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' wordt overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Het herontwikkelingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.7 Flora en fauna

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000- gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland onder meer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet Natuurbescherming vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet Natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

Onderzoek

Soortenbescherming

Voor de uitvoering van het herontwikkelingsplan is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna (bouw- en sloopwerkzaamheden). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Binnen het plangebied en/of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te saneren opstallen en te bebouwen terreindelen hebben aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. De huismus maakt gebruik van de bedrijfswoning en het omliggende groen. Vleermuizen maken mogelijke gebruik van de planlocatie tijdens het foerageren en migreren. De locatie en omgeving ervan worden incidenteel betreden door algemene amfibieën en zoogdieren. Op de planlocatie zijn geschikte nestlocaties voor algemene broedvogels aanwezig.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, huismus en algemene broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De sloop van een aantal veestallen en schuren ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande schuurwoning, een nieuwe burgerwoning, een theetuin, het verwijderen van onnodige erfverharding en het verplaatsen van de buitenrijkbakken aan de Broekseweg 94a te Ameide is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

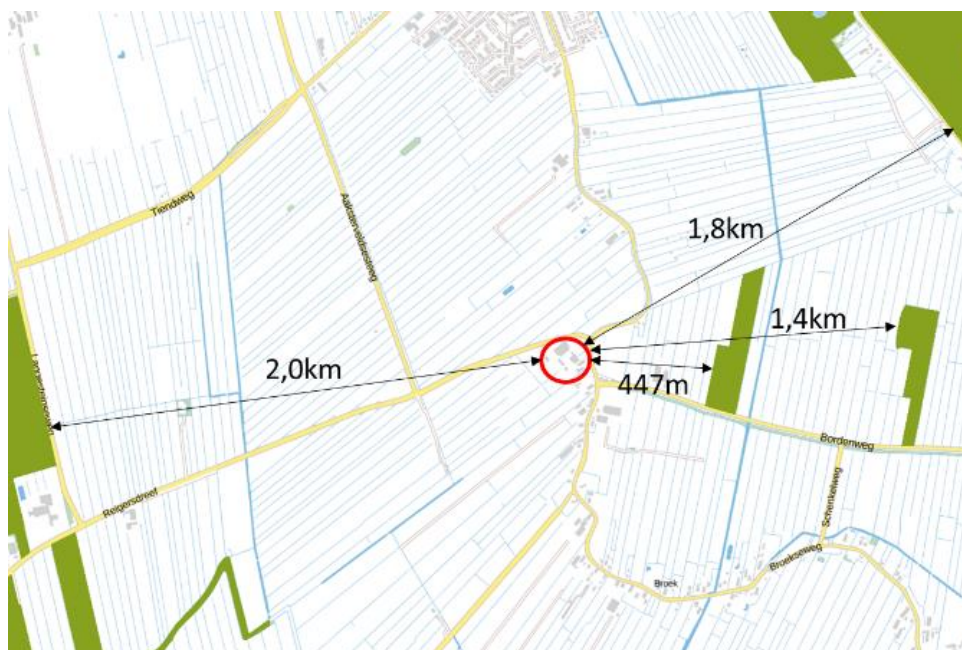
Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (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.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts, geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *De werkzaamheden bij voorkeur opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Ten aanzien van huismus betekent dienen de ontwikkelingen gefaseerd plaats te vinden en er dienen in de periode maart-juli geen activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot het mislukken van broedsels. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.*
- *Het terrein dient ongeschikt gehouden te worden voor de rugstreeppad. Dit kan door het aanbrengen van een puinbed, het voorkomen van het ontstaan van regenwaterplassen en puinhopen, het egaliseren van het terrein, het opruimen van huidig aanwezig opgeslagen materiaal en het ontoegankelijk maken van zandige gedeeltes van het terrein.*

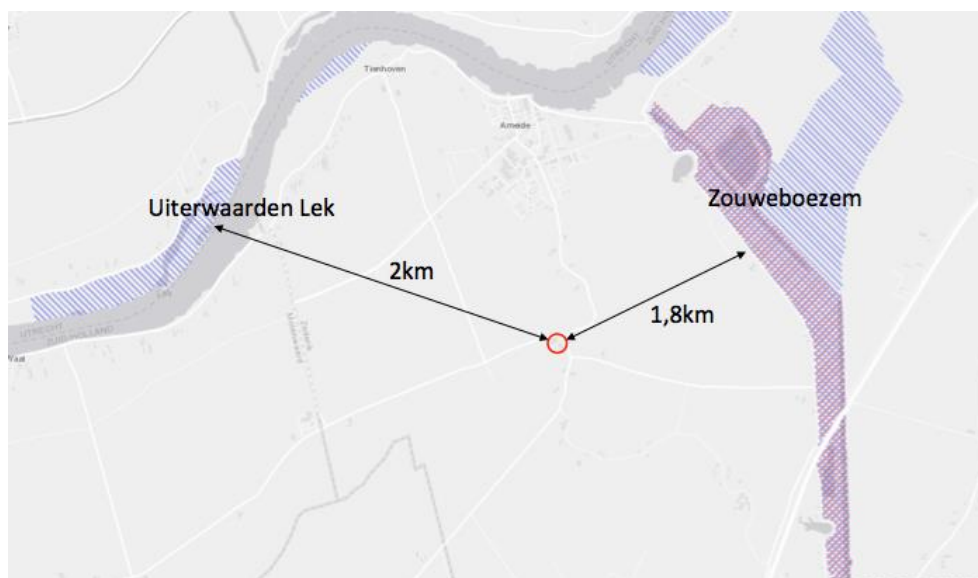
Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland (Gelders Natuurnetwerk). Het plangebied is gelegen tussen een afstand van 447m en 2,0km tot Natuurnetwerk Nederland gebieden. En tussen een afstand van 1,8km en 2,0km zijn een aantal Natura2000-gebieden gelegen. De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is. Gelet op de beoogde ingreep, kan ervan worden uitgegaan dat de stikstofdepositie in de nieuwe situatie lager zal uitvallen. De veestallen zullen niet meer in gebruik worden genomen. Hiervoor in de plaats zal een burgerwoning, schuurwoning en theetuin gerealiseerd worden. Sinds 1 januari 2017 is de beleidsvoering en beoordeling gedecentraliseerd van de overheid naar de provincie. Als gevolg van deze decentralisatie zijn er verschillen in interpretatie, toetsing en beoordeling van ruimtelijke ingrepen in relatie tot de Programmatistische

Aanpak Stikstof (PAS). Ondanks dat er geen effecten verwacht worden kan het derhalve, ten behoeve van een feitelijke rekenkundige onderbouwing, door de provincie wenselijk worden geacht een Aerius berekening uit te voeren. Voor het plan is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.7).



Afbeelding 21: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 22: Plangebied in relatie tot Natura 2000- gebieden

Weidevogelgebied

Het plangebied is nabij in een belangrijk weidevogelgebied. Belangrijke weidevogelgebieden zijn agrarisch gebieden die worden gekenmerkt door een hoge weidevogeldichtheid. Deze gebieden maken geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland maar worden planologisch beschermd via de Structuurvisie. Conform de beleidsregel is binnen belangrijk weidevogelgebied het 'nee, tenzij'-regime van kracht. Dat betekent dat een ingreep niet is toegestaan, indien de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant wordt aangetast. Onder de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden worden verstaan: de hoge weidevogeldichtheden alsmede de factoren die deze dichtheden bepalen zoals het agrarisch (grasland)gebruik, de waterhuishouding, de landschapsstructuur, openheid en rust.

Het huidige gebruik en beoogde gebruik leidt niet tot een excessieve toename van storingsfactoren zoals geluid, licht, optische verstoring, landschapsstructuur, openheid, rust, waterhuishouding en het gebruik van het omliggende agrarische grasland. De meeste weidvogelsoorten houden een zekere afstand tot locaties waar reeds sprake is van de functie wonen. Daarnaast vormen de (hogere) bomen op de planlocatie en in de directe omgeving uitkijkposten voor vogels die (jonge) weidevogels prederen (o.a. zwarte kraai en ekster). Ongeacht beheer en inrichting is de zoom rondom bebouwing en woonpercelen derhalve vaak minder geschikt voor weidevogels. Het is echter uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het belangrijk weidevogelgebied.



Afbeelding 23: Plangebied in relatie tot weidevogelgebied

Het ecologisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt, mits de gestelde voorzorgsmaatregelen worden getroffen, geen belemmeringen voor wat betreft het aspect ecologie.

5.8 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 de ruimtelijke ordening van het onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 4: Grenswaarden

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})	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,6 – 0,7 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 16 – 18 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM^{2,5}/m³;

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

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

Programma aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021

Op 1 juli 2015 heeft het ministerie van Economische Zaken en ministerie van Infrastructuur en Milieu het Programma Aanpak Stikstof (PAS) gepubliceerd. De aanleiding voor het programma is het gegeven dat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een groot probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstof gevoelige natuur in die gebieden, waartoe Nederland zich op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. In de PAS werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Het PAS heeft betrekking op 118 Natura 2000-gebieden met voor stikstof gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten. Het PAS is van belang voor initiatiefnemers van activiteiten met mogelijk negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, zoals agrariërs, industriële bedrijven en overheden die ruimtelijke en infrastructurele projecten (doen) uitvoeren.

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland (Gelders Natuurnetwerk). Het plangebied is gelegen op een afstand van 1,8 km en 2,7 km van de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden gelegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie door het voorgenomen plan afneemt ten opzichte van de vergunde situatie in de Wnb-vergunning d.d. 31 mei 2017 met het kenmerk ODH-2017-00055176. Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.'

De paragraaf luchtkwaliteit en het stikstofdepositieonderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het stikstofdepositieonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan zorgt voor een afname van de stikstofdepositie. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

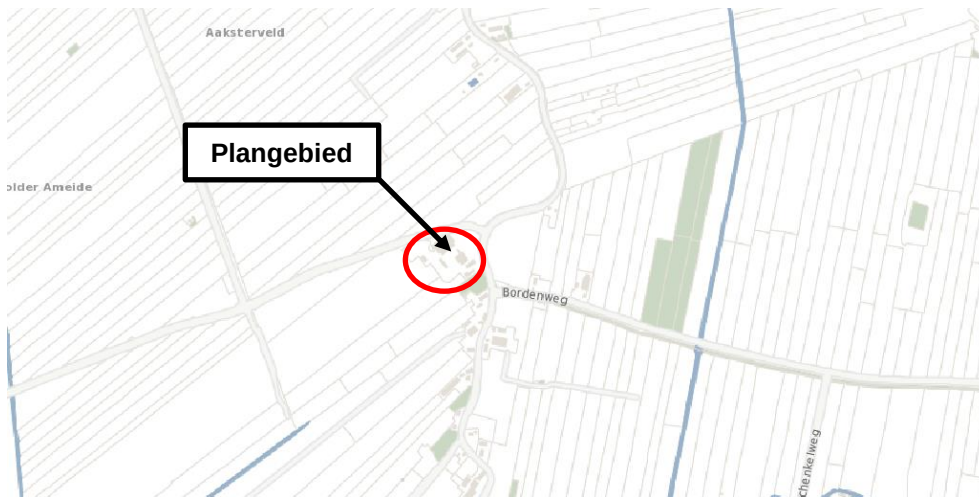
Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM-vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS-richtlijnen. De PGS-richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

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



Afbeelding 24: Uitsnede risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Er is een gemeentelijk rioolstelsel aanwezig. Daarnaast zijn in of nabij het plangebied de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. De uitvoering van het onderhavige plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

De paragraaf externe veiligheid is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

Conclusie

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

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ameide, Broekseweg 92-94' bestaat uit drie delen: de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de 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 'Ameide, Broekseweg 92-94' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Ameide, Broekseweg 92-94' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'buitengebied Zederik' van de gemeente Zederik. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Agrarisch

Het grasland ten zuiden van de schuurwoning behoudt de bestemming 'Agrarisch'. Ter plaatse wordt het agrarisch bouwvlak weggenomen.

Groen

De groenstrook tussen het woongedeelte (bestemmingsvlak 'Wonen') en de manege (het bestemmingsvlak 'Recreatie – Dagrecreatie') wordt als groen bestemd. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Groen' zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Recreatie – Dagrecreatie

Ter plaatse van de gronden van de manege wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Recreatie – Dagrecreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – manege'.

Tuin

Ter plaatse van het voorerf van de karakteristieke boerderij wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Tuin'. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Tuin' zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Wonen

Ter plaatse van de karakteristieke boerderij en schuurwoning (incl. omliggende erf) wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen'. Het bouwvlak wordt om het boerderijgebouw en de schuurwoning gelegd. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Overige bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

6.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – manege';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3' (t.p.v. karakteristieke boerderij);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' (t.p.v. schuurwoning).

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Zederik bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de overlegpartners.

Er zijn behoudens een reactie van de provincie Zuid-Holland geen reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan ingediend.

Het plan is per mail (d.d. 1 juni 2018) nader toegelicht aan de provincie Zuid-Holland. Per mail heeft de provincie aangegeven akkoord te zijn met het plan: *‘Wij kunnen ons vinden in de argumenten hoe de verdere inrichting van het perceel gaat plaatsvinden zoals de uitbreiding van de manegestal die een eigen specifieke architectuur krijgt met een open karakter, waarbij rekening wordt gehouden met aspecten als oriëntatie van de entree, raampartijen, dakhellingen en materialisatie.’*

8.2 Zienswijzen

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

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.