

Buitengebied, 1^e herziening, Achterland 6-7, 8a en ongenummerd
Gemeente Molenwaard



Bron: Bing Maps (Microsoft)

Initiatiefnemer:

Mts. J. de Jong,
Peppelweg 2,
2964 LC, Groot-Ammers

Adviseur:

Dhr. C. de Ruijter
Projectleider

Auteur:

Dhr. K. Oostendorp
Specialist Ruimtelijke Ordening

Handtekening opdrachtgever:	Datum:
 	

INHOUDSOPGAVE

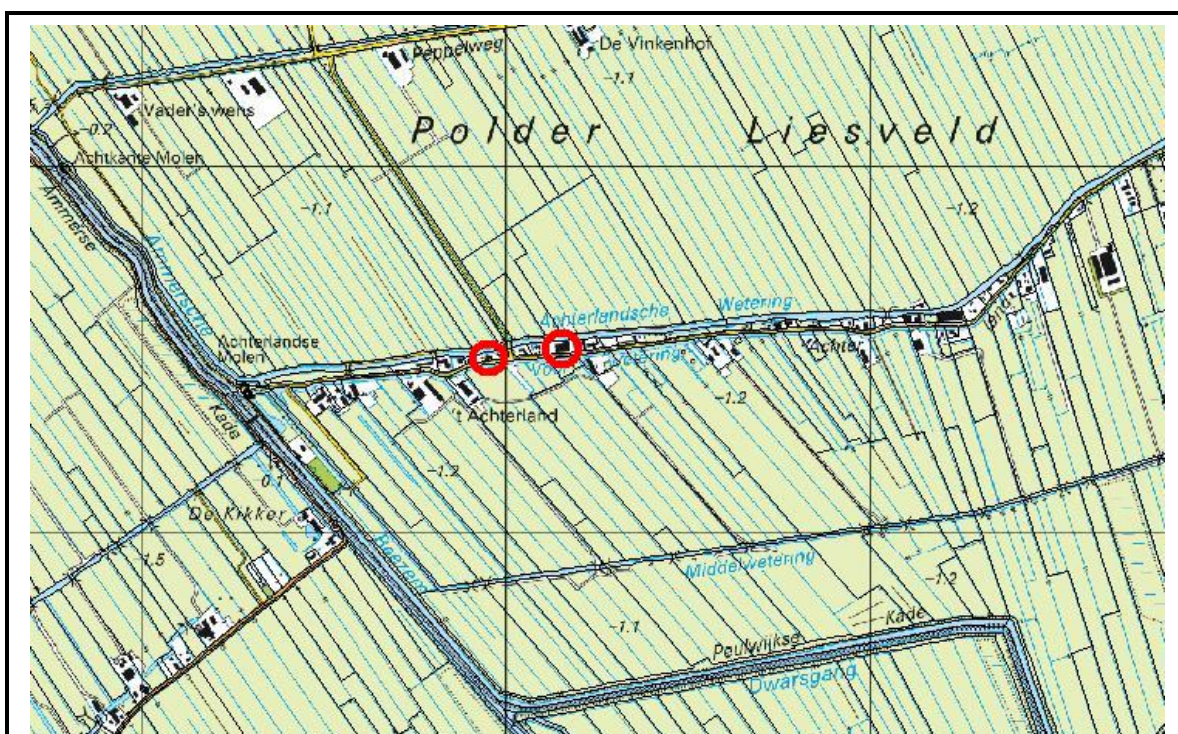
1. INLEIDING	6
1.1 AANLEIDING	6
1.2 LEESWIJZER	7
2. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1 HUIDIGE SITUATIE	8
2.2 GEWENSTE SITUATIE	10
3. BELEIDSASPECTEN	12
3.1 RIJKSBELEID	12
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	12
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	12
3.1.3 <i>Conclusie</i>	14
3.2 PROVINCIAAL BELEID	15
3.2.1 <i>Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" (juli 2010)</i>	15
3.2.2 <i>Verordening Ruimte (juli 2010)</i>	17
3.2.3 <i>Nota (Regeling) Ruimte voor Ruimte Zuid-Holland</i>	19
3.2.4 <i>Conclusie</i>	21
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	22
3.3.1 <i>Vigerend bestemmingsplan</i>	22
3.3.2 <i>Structuurplan Liesveld 2006</i>	23
3.3.3 <i>Conclusie</i>	24
4. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	25
4.1 NATUUR	25
4.1.1 <i>Natuurgebieden</i>	25
4.1.2 <i>Natuurbeschermingswet</i>	27
4.1.3 <i>Flora en Fauna</i>	31
4.2 MILIEU	34
4.2.1 <i>Milieuhygiënische aspecten</i>	34
4.2.2 <i>Luchtkwaliteit</i>	37
4.3 LANDSCHAP	38
4.3.1 <i>Aardkundige waarden</i>	38
4.3.2 <i>Archeologie</i>	39
4.3.3 <i>Cultuurhistorie</i>	42
4.3.4 <i>Bodem</i>	44
4.4 OMGEVING	45
4.4.1 <i>Geluid</i>	45
4.4.2 <i>Externe veiligheid</i>	46
5. WATER	48
5.1 WATERPARAGRAAF	48
5.2 REFERENTIESITUATIE	49
5.3 VOORGENOMEN ACTIVITEIT	50
5.4 HYDROLOGISCH NEUTRAAL BOUWEN	50
5.5 SCHOON INRICHTEN	50
6. UITVOERBAARHEID	51
6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
6.3 HANDHAVING	52
6.4 CONCLUSIE	52
7. INGEKOMEN REACTIES EN ZIENSWIJZEN	53

7.1	REACTIE WATERSCHAP RIVIERENLAND	53
7.2	ZIENSWIJZE DHR. G. WAALWIJK	53
7.3	AMBTELIJKE WIJZIGINGEN	54
8.	AFWEGING INITIATIEF	55
8.1	AFWEGING INITIATIEF	55

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende plan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Liesveld” van de gemeente Molenwaard (de voormalige gemeente Liesveld) ten behoeve van de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen en twee woningen ter vervanging van de bestaande dubbele bedrijfswoning aan het Achterland 6-7, 8a en ongenummerd te Groot-Ammers, kadastraal bekend Groot-Ammers, sectie G, nummers 15 en 19. De topografische ligging is in figuur 1.1 weergegeven.



Figuur 1.1 Topografische kaart (locaties aangegeven met cirkels)
Bron: © Topografische Dienst Kadaster

Maatschap J. de Jong exploiteert momenteel een melkveehouderij met als neventak het houden van varkens. Hiervoor heeft de maatschap twee locaties aan het Achterland 6-7 en 8a te Groot-Ammers in eigendom, waarvan één locatie (Achterland 6-7) al geruime tijd niet meer in gebruik is en leeg staat. De initiatiefnemer is voornemens het bedrijf ook op de nog in gebruik zijnde locatie te beëindigen om zo alle agrarische bedrijfsactiviteiten stop te zetten. De stallen en bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt. Ter compensatie is de initiatiefnemer voornemens hier twee Ruimte voor Ruimte woningen voor terug te bouwen. Verder is de initiatiefnemer voornemens de bestaande dubbele bedrijfswoning te slopen en hiervoor twee woningen terug te bouwen ter compensatie.

Het plan is om alle bestaande bedrijfsbebouwing te slopen. Hierbij zal ook de dubbele bedrijfswoning aan het Achterland 6-7 worden gesloopt. Ter compensatie voor de te slopen bedrijfsgebouwen en dubbele bedrijfswoning is de initiatiefnemer van plan in totaal 4 woningen terug te bouwen. Hiervan worden 2 Ruimte voor Ruimte woningen opgericht ter compensatie van de te slopen bedrijfsgebouwen en 2 woningen ter vervanging van de te slopen dubbele bedrijfswoning. De woningen zullen worden verdeeld over de locaties gelegen aan het Achterland 6-7, 8a en ongenummerd.

Enkele jaren geleden heeft de initiatiefnemer een melkveebedrijf gekocht aan de Peppelweg om op een duurzame en doelmatige manier het bedrijf te kunnen blijven exploiteren. Om alle bedrijfsactiviteiten gemakkelijk op een locatie te brengen zullen alle bedrijfsactiviteiten op de locatie aan de Peppelweg worden geclusterd. Hierdoor is de bedrijfsbebouwing op de locatie niet meer noodzakelijk. Om de financiering van de clustering van bedrijfsactiviteiten rond te krijgen wil de initiatiefnemer deelnemen aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

Op beide locaties rust in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming waar veehouderij is toegestaan. Woningbouw is, uitgezonderd de noodzakelijke bedrijfswoningen, ter plaatse dus niet toegestaan. Om de ontwikkeling van de gewenste (Ruimte voor Ruimte) woningen mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast door de huidige agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

1.2 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

1. Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en gewenste situatie. Hierin wordt zowel de huidige als de gewenste situatie nader omschreven.
2. Hoofdstuk 3 gaat in op de beleidskaders die op het plan van toepassing zijn. Hierin is de toetsing aan het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid opgenomen.
3. Hoofdstuk 4 gaat in op de ruimtelijke en milieutechnische aspecten. Hierin is de toetsing opgenomen op het gebied natuur, milieu, landschap en omgeving opgenomen.
4. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. Hierin is de toetsing aan de waterhuishoudkundige aspecten opgenomen. Deze waterparagraaf dient tevens als watertoets.
5. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierin is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid nader uiteen gezet en wordt kort ingegaan op handhaving.
6. Hoofdstuk 7 bevat ten slotte een algehele conclusie op het plan. Hierin wordt uiteengezet waarom medewerking kan worden verleend.

2. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

De maatschap J. de Jong is een melkveehouderij met als neventak het houden van varkens verdeeld over twee locaties aan het Achterland 6-7 en 8a in Groot-Ammers. Een van de locaties, die aan het Achterland 6-7 en ongenummerd, is geruime tijd niet meer in gebruik. De bebouwing ter plaatse staat dan ook leeg. De locatie aan het Achterland 8a is nog wel in gebruik als melkveehouderij met als neventak het houden van varkens. De huidige bebouwing op de locaties is als volgt:

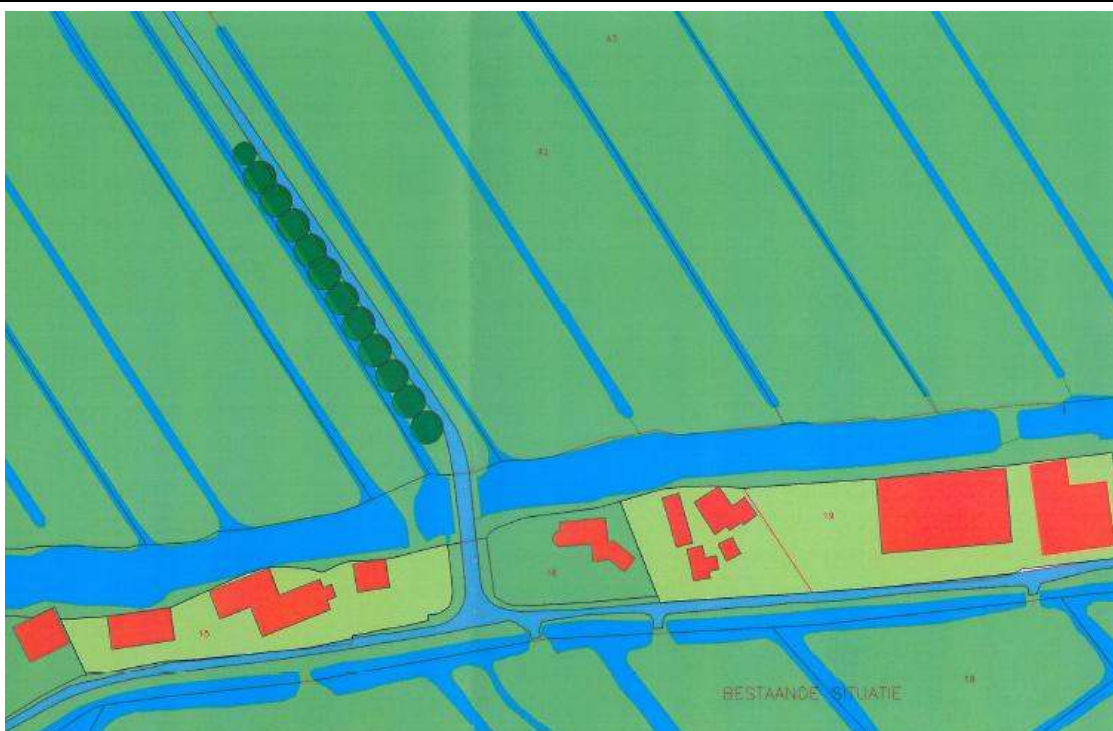
Op de locatie aan het Achterland 6-7 is een dubbele bedrijfswoning gelegen van ongeveer 465 m². Bij deze bedrijfswoningen zijn enkele kleinere oude stallen gelegen van gezamenlijk ongeveer 285 m², welke niet meer in gebruik zijn. Deze bedrijfswoningen en stallen zullen worden gesloopt. Ter vervanging voor de te slopen bedrijfswoningen zullen twee woningen worden opgericht in de vorm van een twee-onder-een-kap woning. Ter vervanging van de te slopen stallen zal een Ruimte voor Ruimte woning worden opgericht. Hiervoor zal ter compensatie ook bebouwing aan het Achterland 8a gesloopt worden.

Op de locatie aan het Achterland 8a is een nog in gebruik zijnde ligboxenstal voor melkvee van ongeveer 900 m² en een varkensstal van ongeveer 525 m² gelegen. Verder is er wat kleinere bedrijfsbebouwing van gezamenlijk ongeveer 445 m² gelegen. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie zullen worden beëindigd en de bebouwing zal worden gesloopt. Ter vervanging van deze te slopen stallen zal een Ruimte voor Ruimte woning worden teruggebouwd.

Totaal zal 2.620 m² aan bebouwing worden gesloopt. Hierbij is de te vervangen bedrijfswoning van 465 m² meegerekend. Als deze niet wordt meegerekend wordt dus 2.155 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Tevens wordt uitgegaan van ongeveer 1.000 m² aan erfverharding. Deze zal, afgezien van opritten en parkeergelegenheid bij de woningen, geheel worden verwijderd.

De omgeving van de locaties bestaat voornamelijk uit graslanden en weidegrond. De locaties zijn gelegen in een lint aan het Achterland. In dit lint zijn verschillende woningen en enkele bedrijven gelegen. De graslanden en weidegronden zijn gescheiden door een uitgebreid slotenpatroon. Het lint aan het Achterland is aan een doorlopende watergang gelegen.

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Liesveld" van de gemeente Molenwaard hebben beide locaties de bestemming "Agrarisch" met de aanduiding "bouwvlak". Binnen deze bestemming is geen woningbouw toegestaan. Om woningbouw mogelijk te maken is een bestemmingswijziging nodig. De Agrarische bestemming met de aanduiding moet worden omgezet in de bestemming "Wonen". Om dit mogelijk te maken is, in overleg met de gemeente, besloten een partiële herziening op te stellen conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).



Figuur 2.1 Situatieschets huidige situatie
 Bron: DLV Bouw, Milieu en Techniek B.V.

2.2 Gewenste situatie

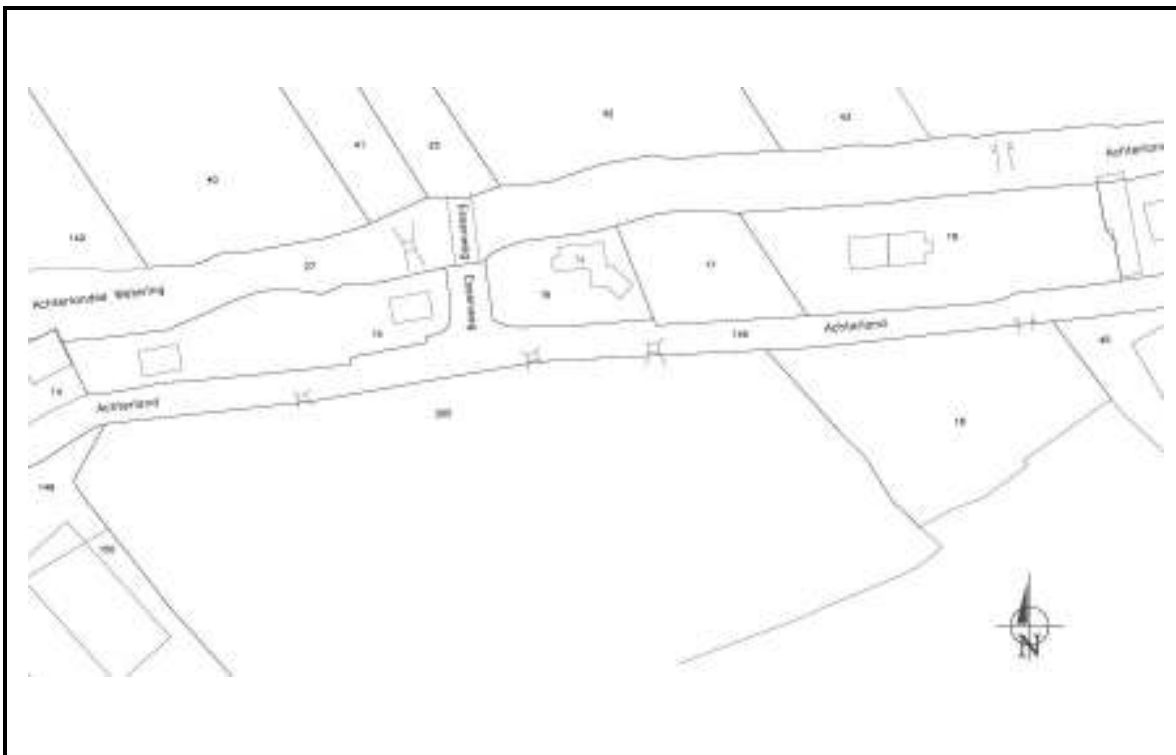
De initiatiefnemer is voornemens het bedrijf, dat op een van de locaties al leegstaat, in zijn geheel te beëindigen. De bestaande bedrijfsbebouwing zal in zijn geheel worden gesloopt. Ook zal op de leegstaande locatie de bestaande dubbele bedrijfswoning worden gesloopt. Ter compensatie van de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen en de dubbele bedrijfswoning is de initiatiefnemer voornemens 2 Ruimte voor Ruimte woningen en 2 woningen terug te bouwen.

De twee gewenste woningen zullen ter vervanging van de te slopen dubbele bedrijfswoning worden opgericht. Deze zullen worden opgericht als een twee-onder-één kap woning aan het Achterland 8a. De twee Ruimte voor Ruimte woningen zullen ter compensatie van de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing worden opgericht. Een van deze woningen zal op de plaats van de huidige te slopen dubbele bedrijfswoning (achterland 6-7) worden opgericht. De overige woning zal ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing op de leegstaande locatie (Achterland ongenummerd) worden opgericht.

De twee-onder-één-kap woning aan het Achterland 8a zal een gezamenlijke oppervlakte krijgen van ongeveer 242 m². De woningen zullen ongeveer een gelijke oppervlakte krijgen (120 en 122 m²). De woning op de huidige locatie aan het Achterland 6-7 zal een oppervlakte van ongeveer 100 m² krijgen. Ten slotte zal de woning aan het Achterland ongenummerd eveneens een oppervlakte van ongeveer 100 m² gaan krijgen. In figuur 2.2 is de nieuwe situatie weergegeven. De situatietekening is eveneens als bijlage bij dit plan opgenomen (zie bijlage 1).

Er is dus sprake van vermindering van het verharde oppervlak. Na realisatie van het plan bedraagt het verharde oppervlak ter plaatse 442 m². De totale vermindering van het verharde oppervlak bedraagt 2.178 m².

Bij de woningen zal ongeveer 75 m² per woning aan erfverharding worden behouden. In totaal blijft dus ongeveer 300 m² aan erfverharding behouden. De rest van de aanwezige erfverharding zal worden verwijderd. In totaal zal dus ongeveer 700 m² aan erfverharding worden verwijderd.



Figuur 2.2 Situatieschets nieuwe situatie
Bron: DLV Bouw, Milieu en Techniek B.V.

3. BELEIDSASPECTEN

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de SVIR maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro. Verdere toetsing aan ruimtelijke en milieutechnische belangen vindt plaats aan het provinciaal beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte compleet.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen.

In het Barro wordt een aantal projecten die van nationaal belang zijn genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

"Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerking van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit."

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen de een of meerdere van projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren.

In het Barro zijn dertien projecten van nationaal belang beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied.

Een ander belangrijk, nog niet geheel uitgewerkt, onderwerp van het Barro betreft "duurzame verstedelijking". Hiervoor zullen mogelijk in de toekomst nog aanvullende regels volgen.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad wellicht leiden tot een versnelde uitvoering van de in het Barro opgenomen projecten.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met een of meerdere belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren.

Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

Bij het Barro zijn kaarten opgenomen welke de genoemde projecten in beeld brengen. De planlocatie is niet in een van de aangewezen projectgebieden gelegen. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de planlocatie en is geen sprake van strijdigheid met de nationale belangen.

3.1.3 Conclusie

Vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden beleidsuitgangspunten gesteld ten aanzien van gebieden van nationaal belang. Dit is verder juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Verdere toetsing vindt daarom plaats aan het Barro. Toetsing aan de ruimtelijke en milieutechnische aspecten wordt in handen gegeven van de provincie en gemeente.

Vanuit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn projecten van nationaal belang in kaart gebracht. Binnen deze projectgebieden worden aan bestemmingsplannen van gemeenten bindende voorschriften opgelegd. Bij nieuwe ontwikkelingen dient aan deze bindende voorschriften te worden voldaan. De planlocatie is niet gelegen in een van de projectgebieden uit het Barro. Hiermee is geen sprake van strijdigheid met de nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

De uitgangspunten uit de Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland van provincie Zuid-Holland zijn leidend voor de planvorming.

3.2.1 Provinciale Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland” (juli 2010)

De provincie Zuid-Holland heeft, in het kader van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in 2008, waarin elke provincie en gemeente verplicht wordt een structuurvisie op te stellen, besloten om voor het gehele grondgebied een structuurvisie op te stellen. Deze structuurvisie is vastgesteld door de Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010 en bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk tot 2040. Het accent daarbij ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. Deze structuurvisie vervangt de vier Streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

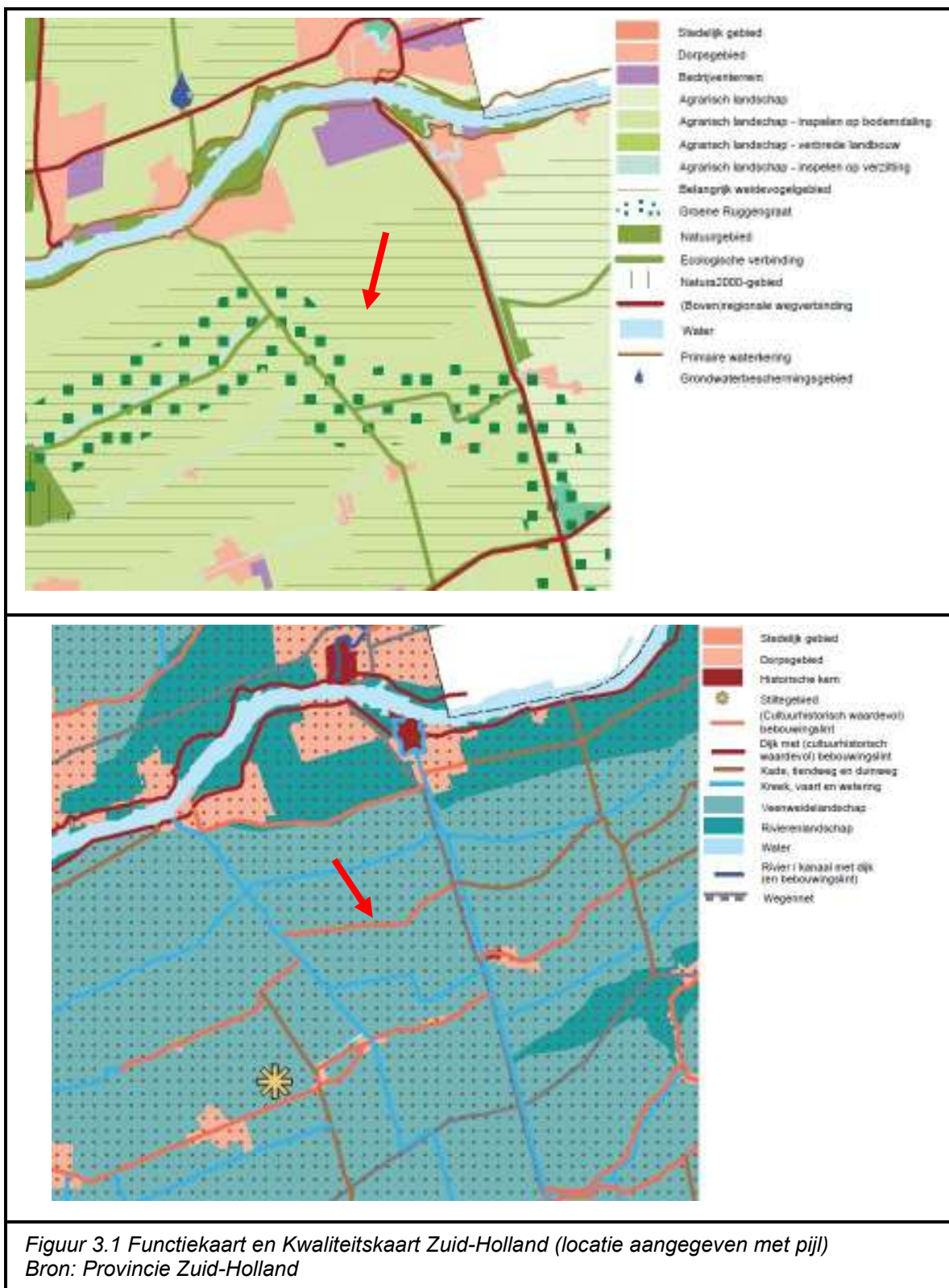
In het landelijk gebied van de provincie wordt de landbouw als economische drager gezien. Van invloed op het ruimtegebruik van deze sector zijn factoren als schaalvergroting, markten prijsontwikkelingen en veranderingen in de productietechnieken. Verder zijn de ontwikkelingen op de grondmarkt en in het waterbeheer en klimaatverandering van grote invloed op de economische ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw. Veranderingen in de landbouwproductie hebben invloed op de rol die de landbouw speelt op het gebied van natuur. Door middel van natuurbescherming wordt getracht deze trend om te buigen. Tot nu toe is dit redelijk succesvol gebleken.

Provincie Zuid-Holland stelt in de structuurvisie een aantal opgaven ten aanzien van het ruimtelijk beleid. Zij stellen de volgende opgaven:

- Realiseren van een aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- Realiseren van een duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- Realiseren van een divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Realiseren van een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Het samenhangend verbinden van stad en land.

De eerste twee genoemde opgaven zijn overkoepelend en richtinggevend voor de andere gestelde opgaven.

De functiekaart van de structuurvisie geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer, welke in de structuurvisie zijn geordend. In figuur 3.1 is een uitsnede van deze functiekaart en van de kwaliteitskaart opgenomen.



Figuur 3.1 Functiekaart en Kwaliteitskaart Zuid-Holland (locatie aangegeven met pijl)
Bron: Provincie Zuid-Holland

Zoals te zien in figuur 3.1 is de locatie gelegen in een Agrarisch landschap waarbij moet worden ingespeeld op bodemdaling. Tevens is de locatie gelegen in een veenweidelandschap dat is aangemerkt als belangrijk weidevogelgebied en als topgebied (Belvédère) dat ligt in een (cultuurhistorisch waardevol) bebouwingslint.

Ten aanzien van de topgebieden stelt de structuurvisie dat het gaat om gebieden of structuren met een gave cultuurhistorische samenhang met betrekking tot archeologie, landschapshistorie en nederzettingen. Bescherming van topgebieden richt zich op de continuïteit van het karakter door behoud en versterking van de structuur. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk binnen randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie. In onderhavig geval is geen sprake van te slopen cultuurhistorische bebouwing. De locatie is wel gelegen in een cultuurhistorisch bebouwingslint. Bij het cultuurhistorisch bebouwingslint wordt aangesloten door woningen op te richten.

Ten aanzien van het veengebied met aandacht voor bodemdaling stelt de provincie dat in 2040 de bodemdaling door inklinking van veen en drooglegging substantieel afgeremd moet zijn. Dit houdt in dat binnen een dergelijk gebied geen drooglegging en inklinking is toegestaan om de bodemdaling te remmen. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een bedreiging voor de plannen tot afremmen van de bodemdaling.

De locatie is in een bebouwingslint gelegen. Omdat in dit lint een agrarisch bedrijf wordt beëindigd en woningen worden opgericht zal sprake zijn van een milieutechnisch verbeterde situatie. Ook stedenbouwkundig is sprake van een verbeterde situatie, omdat de locatie met de bouw van de woningen beter aansluit bij de omgeving.

Ten aanzien van het belangrijk weidevogelgebied is in de structuurvisie gesteld dat bescherming van mogelijke broedplaatsen voor weidevogels voorop is gesteld. Door het beoogde project wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en worden woningen opgericht. Er is dus sprake van minder activiteiten die vogels in een dergelijk gebied kunnen verstoren. De woningen nemen minder ruimte in beslag dan een agrarisch bedrijf, waardoor meer ruimte overblijft voor groen. Tevens zijn in de omgeving voldoende alternatieve broedlocaties voor vogels en is geen sprake van een verkleining van het huidige broedgebied.

Hiermee zijn ten aanzien van de structuurvisie geen belemmeringen.

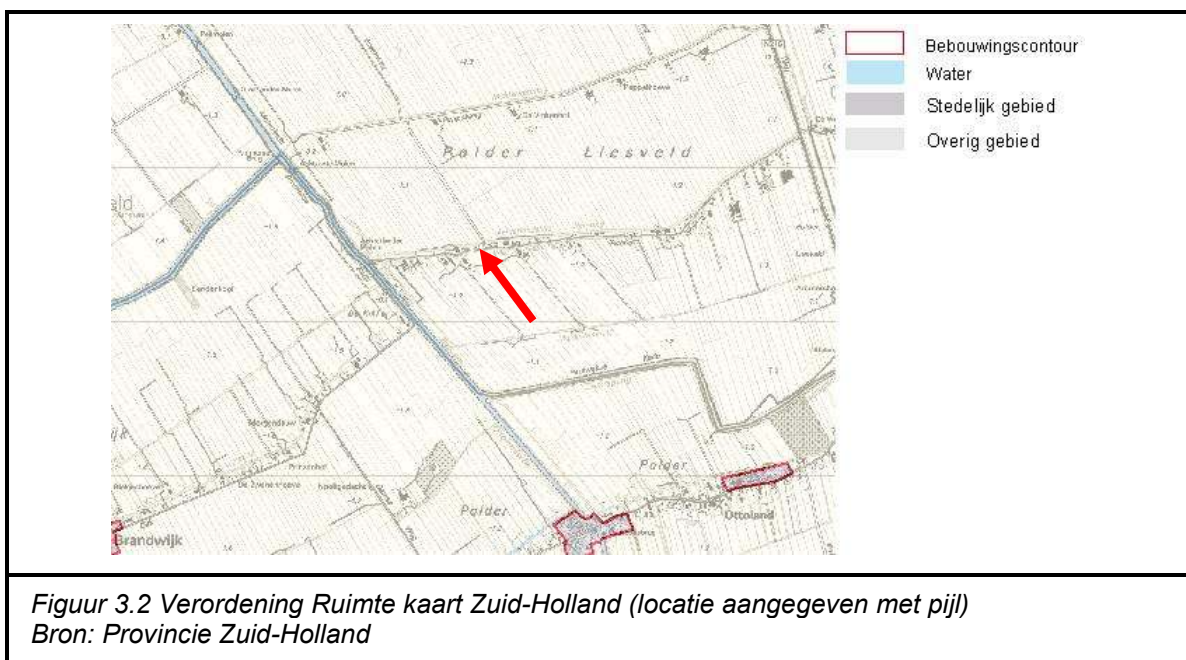
3.2.2 Verordening Ruimte (juli 2010)

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening Ruimte vastgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. In deze verordening zijn beleidsregels opgenomen betreffende ruimtelijke ontwikkelingen binnen het grondgebied van de provincie. Niet alle gestelde beleidsregels zijn echter van toepassing op de gewenste ontwikkeling. In deze paragraaf worden de beleidsregels welke van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Verder zal worden aangegeven op welke manier aan (de van toepassing zijnde) beleidsregels voldaan kan worden.

Zoals te zien in figuur 3.2 is de locatie buiten de aangegeven bebouwingscontouren gelegen. Buiten de bebouwingscontouren is verstedelijking niet toegestaan. Hierdoor zouden geen woningen op de locatie gebouwd kunnen worden. De Verordening Ruimte van Zuid-Holland biedt voor Ruimte voor Ruimte echter een ontheffingsmogelijkheid.

Ruimte voor Ruimte woningen kunnen worden opgericht buiten de bebouwingscontouren als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;
- voor de sloop van iedere 1.000 m² aan gebouwen of iedere 5.000 m² aan kassen, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;
- de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bebouwing;
- de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
- de te slopen kassen zijn gelegen buiten de glastuinbouwgebieden zoals aangeduid op de kaart "concentratiegebieden" van de Verordening Ruimte.



Ruimtelijke kwaliteit:

Omdat de locatie in een bebouwingslint is gelegen en een agrarisch bedrijf wordt beëindigd, zullen de gewenste woningen beter aansluiten bij de omgeving. Hiermee wordt het bebouwingsbeeld van het lint versterkt, waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Hiermee wordt aan de voorwaarde van versterking van de ruimtelijke kwaliteit voldaan.

1 woning per 1.000 m² te slopen bebouwing of 5.000 m² te slopen kassen:

Er is in onderhavige situatie geen sprake van de sloop van kassen. Gezien 2.155 m² aan bebouwing gesloopt wordt kunnen 2 woningen worden opgericht. Er zullen twee Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd worden. Dit past binnen de mogelijkheden na de sloop van de bebouwing. De resterende twee woningen dienen ter compensatie van de te slopen bestaande dubbele bedrijfswoning.

Maximaal 3 compensatiewoningen:

In onderhavige situatie worden twee Ruimte voor Ruimte woningen opgericht. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan. De resterende twee woningen worden opgericht ter compensatie van de te slopen bestaande dubbele bedrijfswoning.

Geen belemmering omliggende bedrijven:

De locatie is in een bebouwingslint gelegen met woningen. Naast de locatie aan het achterland 8a is een bedrijf gelegen. Om het bedrijf niet in de mogelijkheden te beperken dient een afstand van 50 meter tot de grens van perceel tot perceel aangehouden te worden. Deze afstand zal worden gehandhaafd. Overige bedrijven zijn ver genoeg van de locatie gelegen om in de mogelijkheden belemmerd te worden.

Opgericht voor januari 2003:

Het bedrijf is opgericht voor januari 2003. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Te slopen kassen buiten glastuinbouwgebied:

Er is geen sprake van te slopen kassen en de locatie is niet in een glastuinbouwgebied gelegen. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Omdat aan alle voorwaarden wordt voldaan zijn ten aanzien van de Verordening geen belemmeringen.

3.2.3 Nota (Regeling) Ruimte voor Ruimte Zuid-Holland

De Nota, en tevens regeling, Ruimte voor Ruimte is vastgesteld op 19 september 2003. De Nota heeft als doel de kwaliteit van het landschap van Zuid-Holland te vergroten. Hierbij stimuleert de Nota de afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing en kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmassa.

In het kader van Ruimte voor Ruimte mogen, ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of kassen, onder voorwaarden, één of meer burgerwoningen worden gebouwd. Dit eventueel in afwijking van de gestelde beleidsregels dat geen burgerwoningen in het buitengebied mogen worden opgericht. Compensatie kan zowel ter plaatse als op een andere locatie. Voor het compenseren van de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing met burgerwoningen zijn een aantal voorwaarden opgenomen. Deze voorwaarden zijn hieronder uitgestippeld.

1. de nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan. Beeldkwaliteit is hierbij een belangrijk aandachtspunt.
2. voor de sloop van iedere 1.000 m² bedrijfsbebouwing of 5.000 m² kassen kan één woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie.
3. de bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet naar een burgerwoning.
4. indien sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250 m² bebouwing of 1.000 m² kassen te worden gesloopt.

5. voor de maximale inhoudsmaat van de compensatiewoning gelden in kwetsbaar agrarisch gebied (agrarische gebied plus of agrarisch gebied met bijzondere natuur- en/of landschapswaarden) beperkingen op grond van het provinciaal beleid ('Regels voor Ruimte', paragraaf 3.2 onder c) ; in het overige landelijk gebied gelden eventueel beperkingen op grond van het gemeentelijk beleid, waarbij als ondergrens een percentage geldt van "ontstening" van per saldo 90% dan wel "ontglazing" van per saldo 98%; de inhoudsmaat wordt bepaald door een glijdende schaal. Dat wil zeggen dat indien meer dan 1.000 m² (steen) respectievelijk 5.000 m² (glas) wordt gesloopt, de woning evenredig groter mag zijn.
6. uitgangspunt is de sloop van alle bedrijfsbebouwing op het perceel.
7. bij sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (niet zijnde kassen) dient te worden aangetoond dat de agrarische functie niet meer kan worden vervuld.
8. karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt.
9. de regeling is van toepassing op gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003.
10. de ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd.
11. planologisch-juridische medewerking aan de bouw van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende is gewaarborgd. Indien sprake is van sloop van glas wordt planologisch-juridische medewerking slechts verleend in het kader van de herziening van een bestemmingsplan (geen procedure ex artikel 3.6 of 3.10 Wro), zodat oude bouwmogelijkheden niet opnieuw benut kunnen worden.
12. bij gebiedsgerichte toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' is een gebiedsspecifieke regeling (maatwerk) mogelijk, op basis van een structuurplan of -visie.

Gezien de locatie voor de beoogde ontwikkeling in een bebouwingslint is gelegen dat vooral bestaat uit vooral woningen, zal de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. In het volgende hoofdstuk wordt aangetoond dat geen van de in het gebied aanwezige waarden worden geschaad.

Er zal 2.155 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Dit is voldoende voor de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen.

De bestaande bedrijfswoningen mogen en zullen worden omgezet naar burgerwoningen. Hierbij is van belang dat deze geen belemmeringen zullen vormen voor bedrijven in de omgeving. Ruimte voor Ruimte woningen hebben voor het aspect geur niet dezelfde bescherming als burgerwoningen. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter tot omliggende niet-intensieve veehouderij bedrijven. In de omgeving van de planlocatie zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Om zeker te zijn dat de woningen omliggende bedrijven niet in de mogelijkheden zullen beperken zullen de bouwvlakken van de woningen op minimaal 50 meter van de bouwvlakken van de dichtstbijzijnde bedrijven worden opgenomen. Hiermee zullen de woningen de omliggende bedrijven niet in de mogelijkheden belemmeren.

Er is sprake van het slopen van bebouwing op meerdere percelen. Er wordt 2.155 m² gesloopt.

Gezien de ligging in een Agrarisch Plus gebied zal voor de inhoudsmaat van de woningen worden aangesloten bij de gestelde richtlijnen uit het beleidsstuk "Regels voor Ruimte". Vanuit dit stuk is een maximale inhoudsmaat van 650 m³, inclusief erfbebouwing en exclusief ondergrondse bebouwing, toegestaan. De provincie Zuid-Holland heeft deze maximale inhoudsmaat echter losgelaten en uit handen gegeven aan gemeenten. In het vigerend bestemmingsplan is een maximale inhoudsmaat van 750 m³ voor burgerwoningen in het buitengebied opgenomen. Daarnaast is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³. Deze regels zullen als basis dienen voor de regels van voorliggend plan.

Alle bedrijfsbebouwing zal van het perceel worden gesloopt.

Er zal worden gewaarborgd dat de agrarische functie niet meer kan worden vervuld door de bestemming ter plaatse te wijzigen in een woonbestemming.

Er is geen sprake van karakteristieke of cultuurhistorische bebouwing.

De te slopen bebouwing is voor 1 januari 2003 opgericht.

De bebouwing zal, om in aanmerking te kunnen komen voor Ruimte voor Ruimte, geheel moeten worden gesloopt.

Aan de gestelde eisen uit de Nota Ruimte voor Ruimte wordt voldaan, waardoor geen sprake van strijdigheid met de Nota is. Hiermee zijn op dit gebied geen belemmeringen.

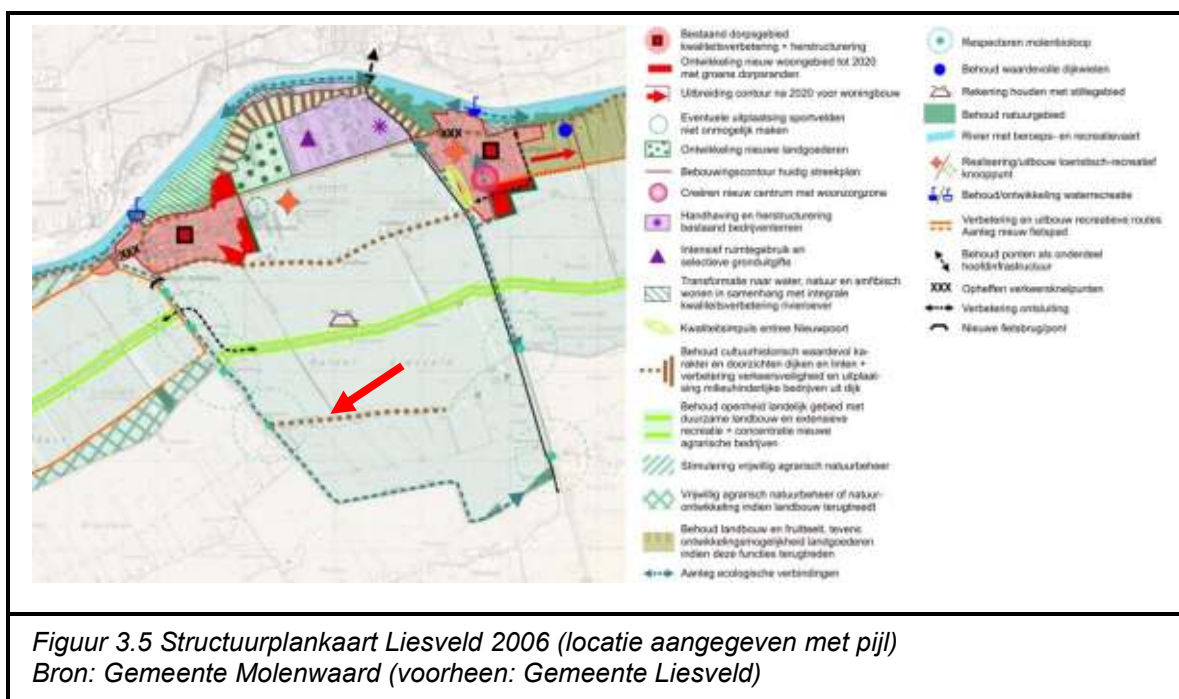
3.2.4 Conclusie

Aan de gestelde eisen uit de Nota Regeling Ruimte voor Ruimte wordt voldaan. Ook aan de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening Ruimte zal worden voldaan. Omdat de ontwikkeling niet ten koste gaat van de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het landschap, natuurlijke elementen en de kwaliteit past het binnen de gestelde beleidskaders uit het provinciale beleid. Hiermee zijn ten aanzien van het provinciale beleid geen belemmeringen te verwachten.

3.3.2 Structuurplan Liesveld 2006

Gemeente Molenwaard (voorheen: gemeente Liesveld) heeft voor het buitengebied van Liesveld een eigen structuurplan om de eigen kwaliteiten en kansen te benutten. In de eerste instantie is de status van dit structuurplan richtinggevend. Het is een kader voor het realiseren van meer ruimtelijke kwaliteit, zowel in de dorpen als in het landelijk gebied. De hoofdlijnen van dit structuurplan worden verder vertaald in de bestemmingsplannen.

Zoals te zien in figuur 3.5 is de locatie, volgens de kaart behorende bij het structuurplan, gelegen in een agrarisch gebied waarbij behoud van het cultuurhistorisch karakter en doorzichten van dijken en linten belangrijk zijn en waar verbetering van verkeersveiligheid en uitplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven uit de dijken streep punten zijn. De locatie ligt in een historisch bebouwingslint dat bestaat uit vooral woningen.



*Figuur 3.5 Structuurplankaart Liesveld 2006 (locatie aangegeven met pijl)
Bron: Gemeente Molenwaard (voorheen: Gemeente Liesveld)*

In het structuurplan 2006 van de gemeente Molenwaard is voor de locatie een streep punt om milieuhinderlijke bedrijven uit te plaatsen uit het historisch bebouwingslint. Gezien de initiatiefnemer voornemens is om het bestaande agrarische bedrijf te beëindigen wordt hierbij aangesloten.

De te slopen bedrijfsbebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde. Door het oprichten van woningen wordt beter bij het historisch lint, dat vooral uit woningen bestaat, aangesloten.

3.3.3 Conclusie

Omdat de ontwikkeling binnen de gestelde beleidskaders van de gemeente Molenwaard past en omdat het vigerend bestemmingsplan zal worden herzien conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is geen sprake van strijdigheid met het gemeentelijke beleid.

4. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

4.1 Natuur

4.1.1 Natuurgebieden

EHS:

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van grote en kleine natuurgebieden waarin de natuur (plant en dier) voorrang heeft en wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en planten en dieren uitsterven, waardoor natuurgebieden hun waarde zouden verliezen. De EHS wordt gezien als de ruggengraat van de natuur.

De EHS bestaat uit:

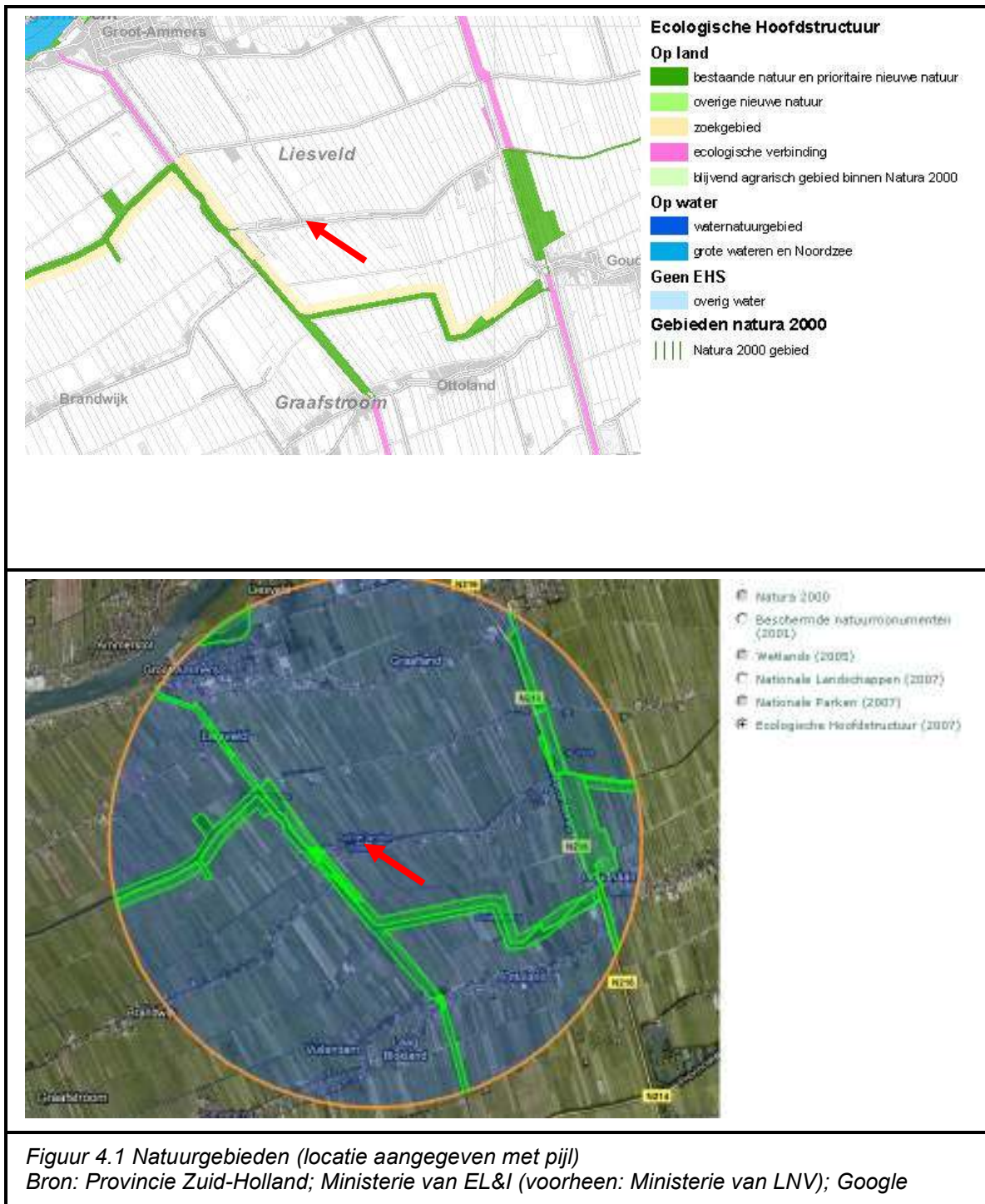
- Bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones hiertussen;
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden);
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee);

Ecologische verbindingzones:

Een ecologische verbindingzone is een verbinding tussen natuurgebieden (met nieuwe of herstelde natuur). Ecologische verbindingzones worden aangelegd om migratie van dieren en planten tussen verschillende natuurgebieden mogelijk te maken.

De ligging van een projectlocatie binnen de EHS (met bijbehorende beheersgebieden) of ecologische verbindingzones betekent een beperking in de ontwikkelingsmogelijkheden. Het uitgebreide netwerk van natuurgebieden mag niet in onevenredige mate worden verstoord. In enkele gevallen wordt uitbreiding of ontwikkeling in of nabij een natuurgebied toegestaan, mits de geschade natuur op passende wijze wordt gecompenseerd.

Zoals te zien in figuur 4.1 is de onderhavige locatie niet in de EHS of in een ecologische verbindingzone gelegen.



Gezien de locatie niet in een natuurgebied is gelegen levert dit aspect geen belemmeringen op.

4.1.2 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet 1998 biedt de juridische basis voor het Natuurbeleidsplan, de aanwijzing van te beschermen gebieden en landschapsgezichten, vergunningverlening, schadevergoeding, toezicht en beroep. Internationale verplichtingen uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, maar ook verdragen als bijvoorbeeld het Verdrag van Ramsar (Wetlands) zijn hiermee in nationale regelgeving verankerd.

De Natuurbeschermingswet 1998 kent drie typen gebieden:

1. Natura 2000-gebieden.
2. Beschermde natuurmonumenten.
3. Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

Oorspronkelijk waren alleen de laatste twee typen in de wet verankerd. Met de wijziging van de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, zijn daar het type 'Natura 2000-gebieden' aan toegevoegd.

Op 1 februari 2009 is een wijziging van de Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Met deze wijziging vallen nu ook de Habitatgebieden onder de Natuurbeschermingswet. De toetsing hoeft dus niet meer plaats te vinden in een Wm-vergunning. De provincie is het bevoegd gezag voor de natuurbeschermingswetvergunning.

De Vogel- en Habitatgebieden worden ook wel de Natura 2000 gebieden genoemd.

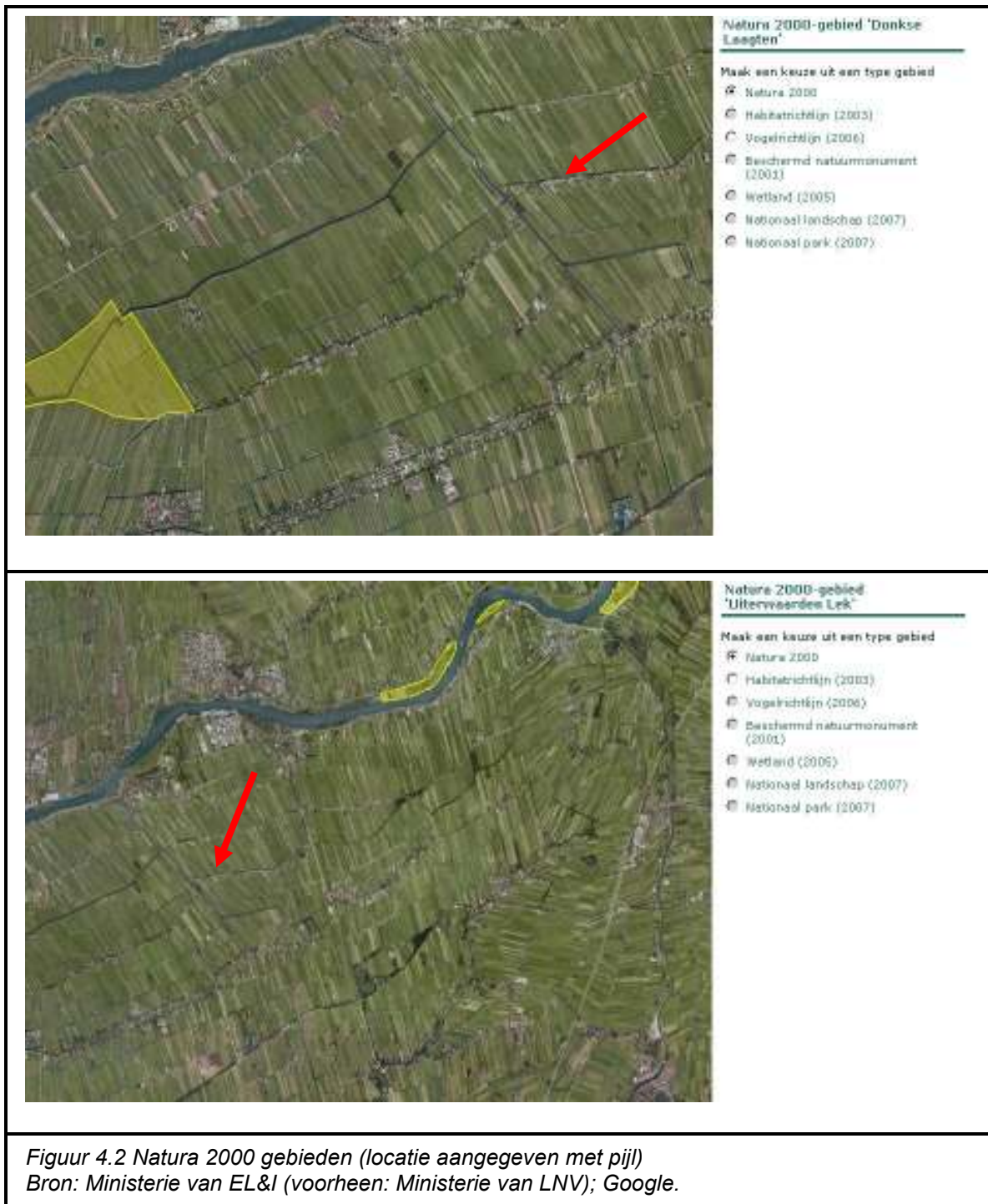
Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten in stand te houden. Het gaat niet alleen om de vogels zelf, maar ook om hun eieren, nesten en leefgebieden die voorkomen op het Europese grondgebied van de lidstaten. Na de publicatie van deze richtlijn in 1979 kregen de lidstaten twee jaar de tijd om de nodige wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen in werking te laten treden om aan de bepalingen en dus de doelstelling van deze richtlijn te voldoen.

Bij dit laatste gaat het globaal om twee zaken: enerzijds het implementeren van de richtlijnen binnen de Nederlandse regelgeving en anderzijds de aanwijzing van speciale beschermingszones. In 2000 heeft Nederland een aanvullende lijst van gebieden die zijn aangewezen als speciale beschermingszone bij de Europese commissie ingeleverd.

Habitatrichtlijn

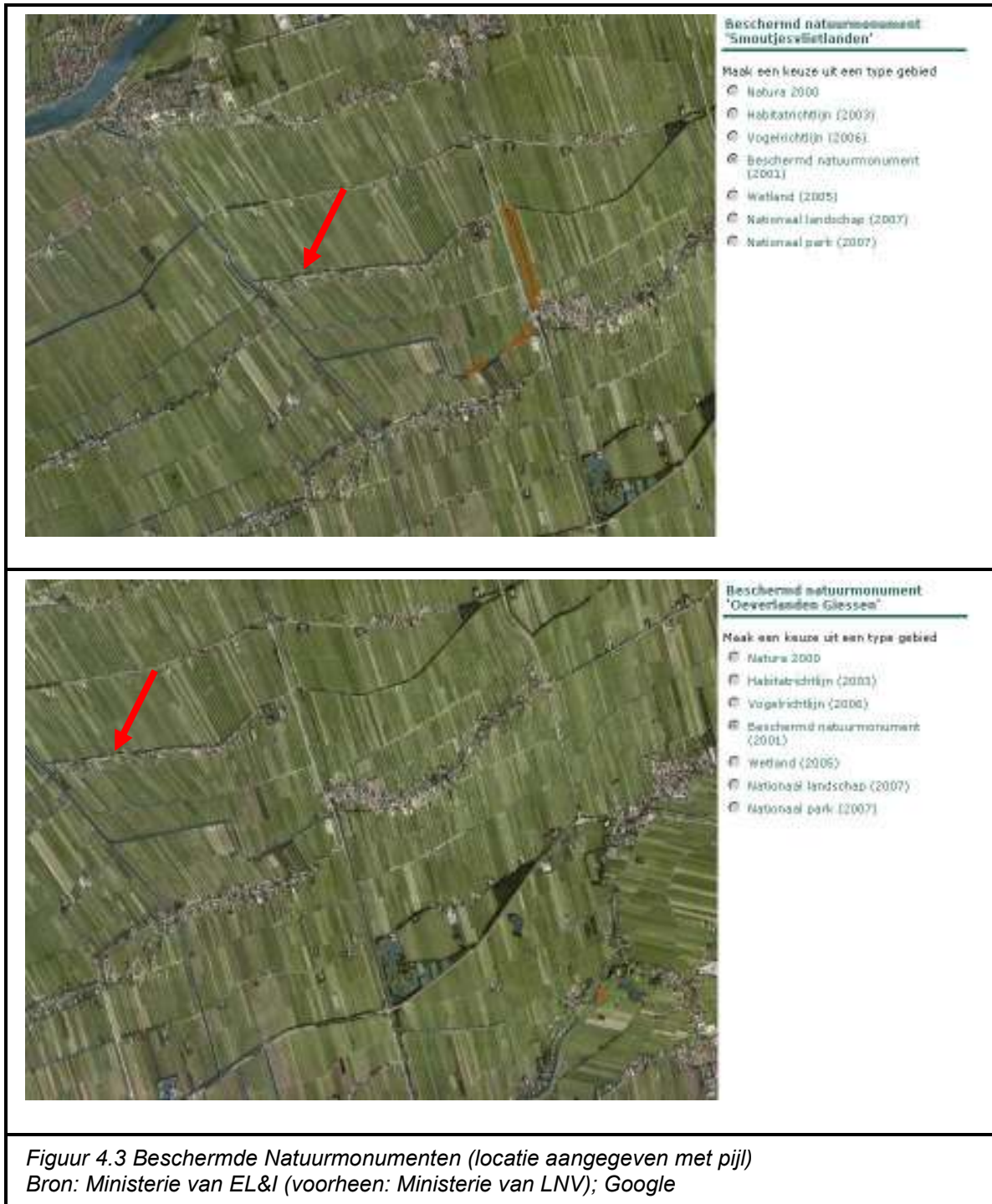
De Habitatrichtlijn richt zich op de biologische diversiteit door instandhouding van natuurlijke habitat en wilde flora en fauna na te streven. Centraal staat daarbij het behoud en herstel van deze natuurlijke habitat en wilde dier- en plantensoorten van communautair belang. Hiervoor wordt een Europees ecologisch netwerk gevormd door middel van de aanwijzing van speciale beschermingszones. Daarnaast regelt de Habitatrichtlijn ook soortenbescherming. Deze aanwijzingsprocedure, die verschilt van die in de Vogelrichtlijn, is nog niet afgerond en de aangemelde gebieden hebben nog geen definitieve status. Doch moeten sinds 1 februari 2009 ook worden opgenomen in vergunningverlening op grond van de Natuurbeschermingswet.



De locatie is niet in een Natura 2000 gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is gelegen op ongeveer 4,9 kilometer van de locatie. In onderhavige situatie is sprake van beëindiging van een agrarisch bedrijf. Hierdoor zal de depositie op de betreffende Natura 2000 gebieden afnemen. Feitelijk is dus sprake van een verbetering. Hierdoor zijn ten aanzien van Natura 2000 geen belemmeringen te verwachten.

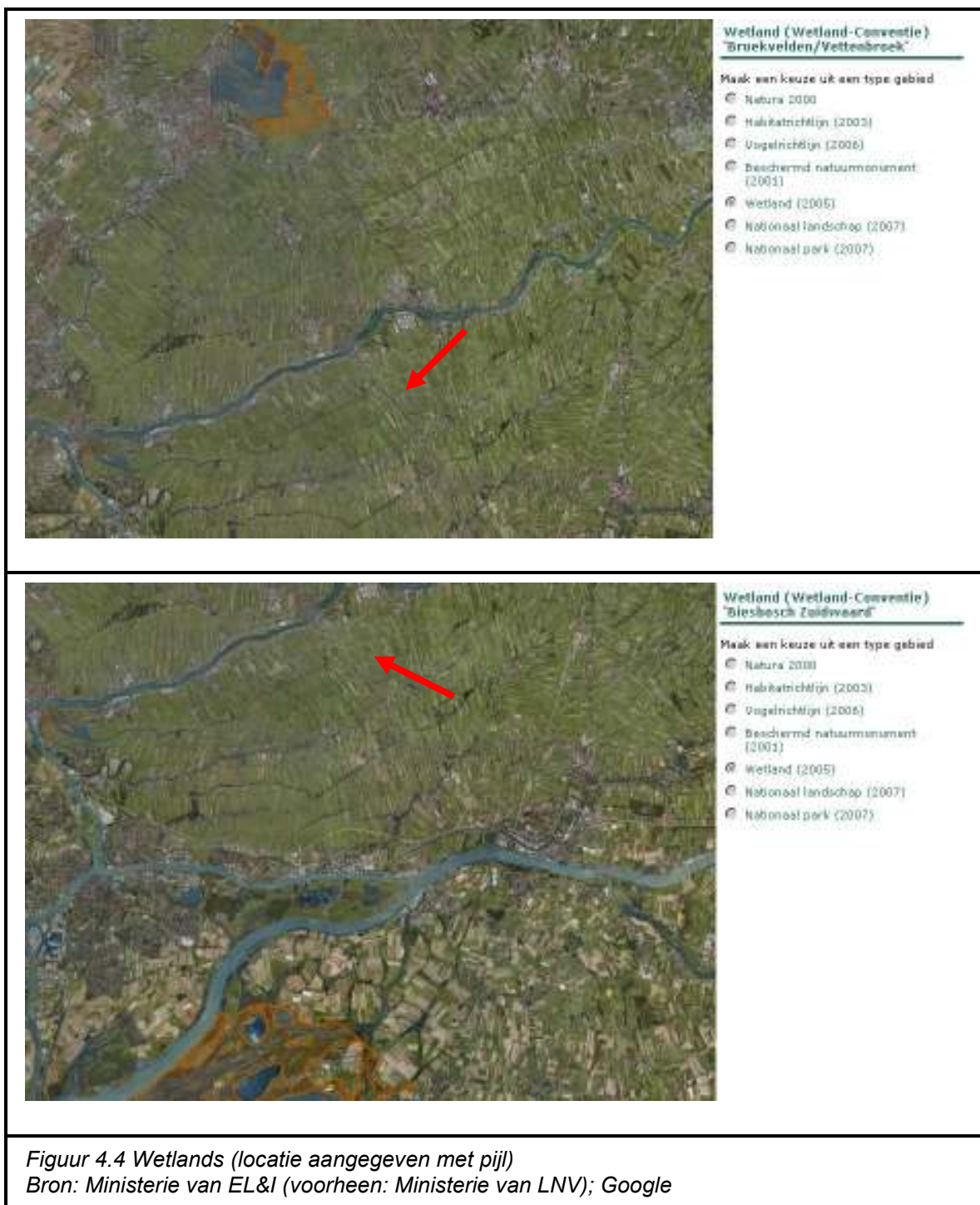
Beschermde natuurmonumenten

Zoals te zien in figuur 4.3 is de locatie niet in een beschermd natuurmonument gelegen. Het dichtstbijzijnde beschermd natuurmonument is gelegen op ongeveer 2,1 kilometer van de locatie. Gezien in onderhavige situatie sprake is van beëindiging van een agrarisch bedrijf zal de situatie ten aanzien van de beschermde natuurmonumenten verbeteren. Hierdoor zijn geen belemmeringen te verwachten.



Wetlands

Zoals te zien in figuur 4.4 is de locatie niet nabij wetlands gelegen. Het dichtstbijzijnde wetland is gelegen op ongeveer 13,4 kilometer van de locatie. Hiermee is de locatie ver genoeg van wetlands gelegen. Hierdoor levert dit aspect geen belemmeringen op.



4.1.3 Flora en Fauna

In Nederland is de bescherming van de natuur verankerd in de Natuurbeschermingswet, waarin vooral de gebiedsbescherming is geregeld en in de Flora en Faunawet, waarin vooral de soortbescherming is geregeld.

Op 22 februari 2005 is een algemene maatregel van bestuur (AMvB) in werking getreden die voorziet in een wijziging van “het besluit beschermde dieren- en plantsoorten”. Voor algemene soorten geldt een algemene vrijstelling. Daardoor hoeft in veel gevallen geen ontheffing te worden aangevraagd. Van belang is of er binnen of vlakbij dit gebied dieren of planten aanwezig zijn, die niet onder die algemene vrijstelling vallen en waarvoor als gevolg van de ingreep de gunstige staat van instandhouding zou worden aangetast.

De onderhavige locatie heeft het x-coördinaten 117 en 118 en het y-coördinaat 435. Uit de gegevens blijkt dat het gebied slechts voor enkele soortgroepen goed is onderzocht. In deze kilometerhokken zijn volgens de bestaande inventarisatiegegevens van het natuurloket, de volgende plant- en diersoorten aangetroffen:

Vaatplanten:

- 1 soort die is opgenomen op de Rode Lijst van het Ministerie van LNV;
- 1 soort die is opgenomen op Lijst 1 van de Flora- en faunawet.

De locatie waar de nieuwbouw is gepland is momenteel in gebruik als agrarische grond. Daardoor is de bovenlaag regelmatig in beroering. Met stellige zekerheid kan worden aangenomen dat deze planten deze locatie juist niet kiezen als leefomgeving.

Zoogdieren:

- 1 soort die is opgenomen op Lijst 1 van de Flora- en faunawet.

Niet te verwachten is dat er zich bedreigde of beschermde diersoorten binnen het plangebied bevinden, aangezien er weinig erfbeplanting (dus weinig voedselvoorziening en schuilmogelijkheden) binnen het plangebied aanwezig is. Tijdens de werkzaamheden dient zorgvuldig aandacht te worden besteedt aan het in stand houden van vluchtmogelijkheden voor zoogdieren. Naar verwachting zijn er geen effecten op de lokale populatie. De instandhouding van de aanwezige of te verwachten soorten zal niet worden aangetast als gevolg van de voorgenomen activiteit.

Vogels:

- 2 soorten die zijn opgenomen op de Rode Lijst van het Ministerie van LNV;
- 29 soorten die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn van de Flora- en faunawet.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de vogelrichtlijn. Werkzaamheden in en in de omgeving van het plangebied tijdens de broeitijd (15 maart -15 juli) zullen sterke negatieve effecten hebben op de meeste vogelsoorten door vernietiging van broedplaatsen en verstoring van reproductie. Werkzaamheden in deze periode zijn dan ook niet toegestaan. Indien broedvogels binnen het broedseizoen worden verstoord, wordt wettelijk gezien geen ontheffing verleend. Buiten het broedseizoen kan wel ontheffing worden verleend. Werkzaamheden dienen hierdoor buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Amfibieën:

- 1 soort die is opgenomen op Lijst 1 van de Flora- en faunawet;
- 1 soort die is opgenomen op Lijst 2 en/of 3 van de Flora- en faunawet;
- 1 soort die is opgenomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn van de Flora- en faunawet.

Amfibieën kiezen doorgaans een leefomgeving met voldoende oppervlaktewater met begroeiing langs de waterkant. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen dergelijke oppervlaktewateren aanwezig. Aangenomen kan dus worden dat ter plaatse van de gewenste uitbreiding geen van de beschermde soorten aanwezig zijn.

Soorten van FF-lijst 1:

Voor mogelijk voorkomende soorten die op lijst 1 van de flora- en faunawet staan geldt een vrijstelling. Bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FF-lijst 2:

Voor mogelijk voorkomende soorten die op lijst 2 en/of 3 van de flora- en faunawet staan geldt dat deze ontheffingsplichtig zijn. Het is echter niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen wanneer mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen. Dit houdt in dat maatregelen moeten worden getroffen om mogelijke schade te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Soorten van de rode lijst:

Voor mogelijk voorkomende soorten die op de rode lijst van het Ministerie van LNV staan geldt dat bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden.

Zorgplicht:

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt. Bij realisatie van dit project zal deze zorgplicht in acht worden genomen.

Mits met de zorgplicht rekening wordt gehouden en de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd levert dit aspect geen belemmeringen op.

Bovenstaande is voldoende om aan te tonen dat in het kader van gebiedsbescherming geen belemmeringen ontstaan. Om te bepalen of dat in het kader van de soortenbescherming eveneens het geval is, is een verkennend flora- en fauna onderzoek (quick-scan) uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van aantasting van mogelijk voorkomende soorten flora en fauna of leefgebieden. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van dit plan.

Hiermee zijn ten aanzien van flora en fauna geen belemmeringen.



Figuur 4.5 Kaart en rapport Natuurloket (locaties aangegeven met pijl)
Bron: Natuurloket; Nationale Databank Flora en Fauna (NDFD)

4.2 Milieu

4.2.1 Milieuhygiënische aspecten

Door het intrekken van de milieuvergunning wordt er een belastende situatie ten aanzien van de omgeving opgeheven. Er treedt een verbetering op in vergelijking met de huidige situatie met betrekking tot fijn stof, geur, geluid en ammoniakemissie. Door het wijzigen van de huidige bestemming als agrarisch bedrijf in die van wonen.

De veehouderijen in de omgeving worden niet beperkt door het omzetten van een agrarisch bedrijf naar burgerbebouwing. De Wet geurhinder en veehouderij geeft namelijk aan dat op grond van artikel 14 Wgv voor de zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen en daarmee vergelijkbare geurgevoelige objecten een afwijkend toetsingskader geldt.

Onder Ruimte voor Ruimte woning (art 14.2 Wgv) of geurgevoelig object (art 14.3 Wgv) wordt verstaan een woning of geurgevoelig object dat na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij (art 14, tweede lid Wgv) en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

De artikelen 3 tot en met 6 van de Wgv zijn niet van toepassing op deze woningen. Voor deze woningen geldt een minimumafstand tussen het emissiepunt van een diervverblijf en de gevel van een geurgevoelig object:

- Binnen de bebouwde kom 100 meter;
- Buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Indien niet aan deze afstanden wordt voldaan, kan de vergunning niet worden verleend. Hiervoor gelden geen uitzonderingen. De ligging van het geurgevoelig object (en niet veehouderij) bepaalt of sprake is van ligging binnen of buiten de bebouwde kom.

Uit een inventarisatie blijkt dat er in de directe omgeving alleen sprake is van agrarische bedrijvigheid. Het gaat om rundveehouderijen gevestigd op de adressen Achterland 3A en 9. Deze bedrijven vallen onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) en moeten voldoen aan de voorschriften uit dit besluit. De belangrijkste eisen betreffen geur. De nieuwe woningen zijn objecten categorie III t.o.v. deze bedrijven, waarvoor een afstand van 50 meter geldt tussen de woning en het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf.

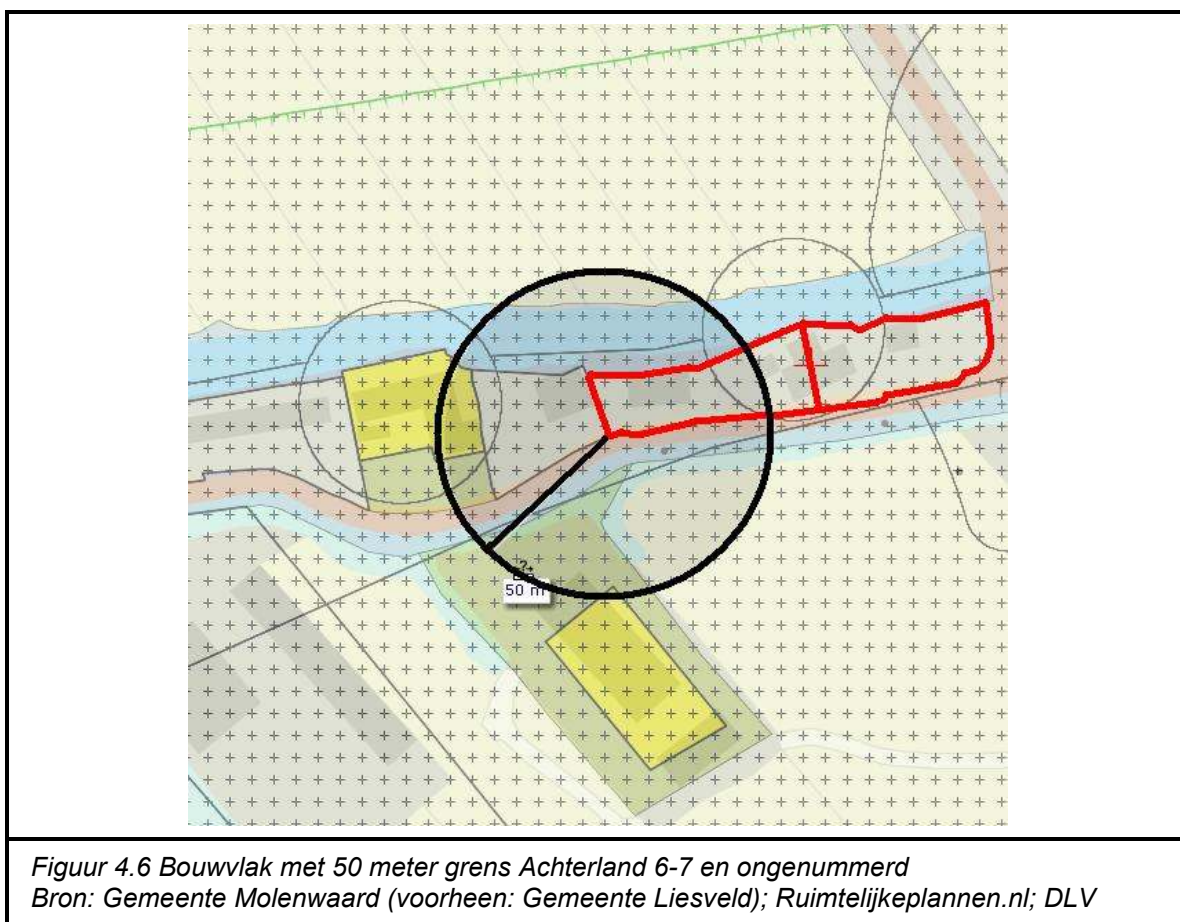
Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één 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.

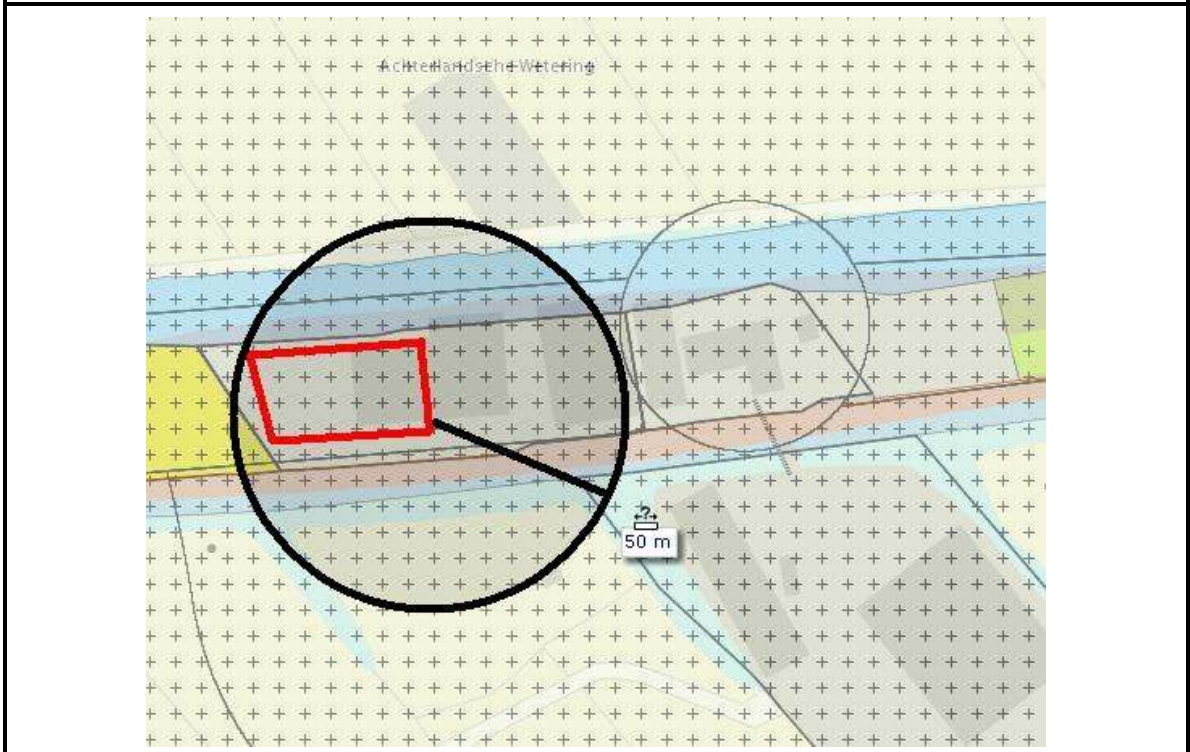
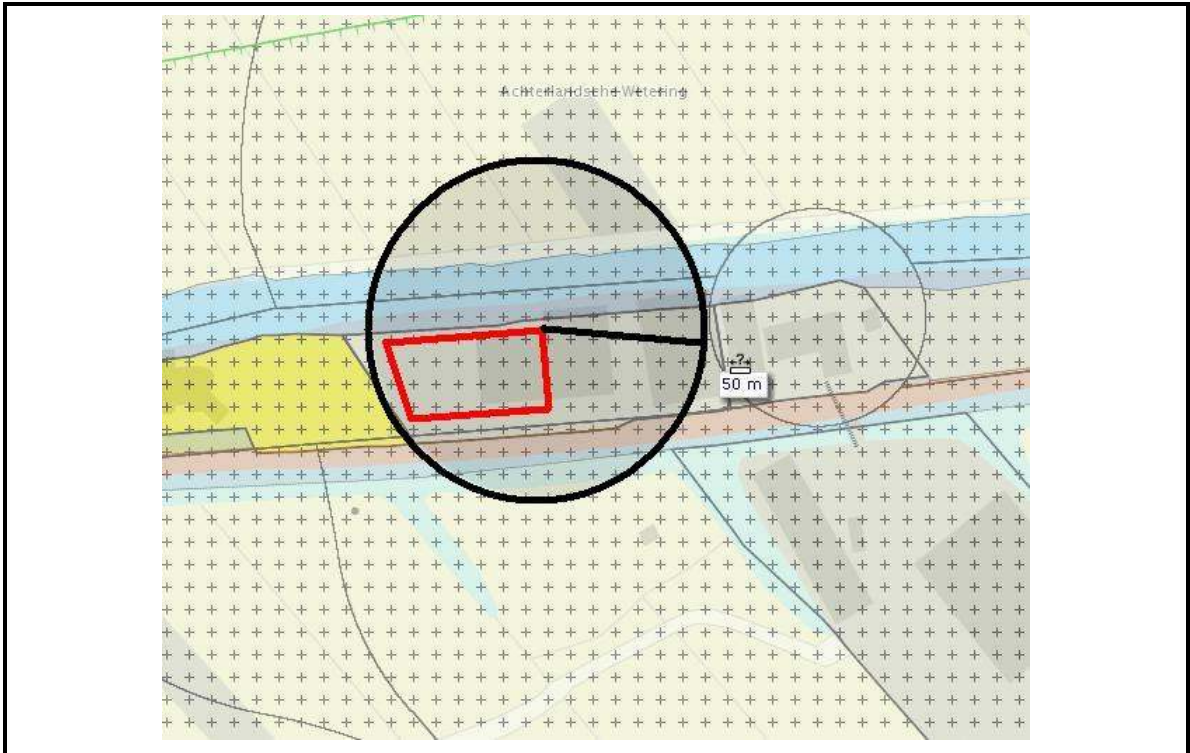
De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Op basis van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering moet een afstand worden aangehouden tussen woningen en agrarische bedrijven van 100 meter wat betreft geur en van 30 meter wat betreft stof en geluid (SBI-0141, 0142). Aan de eis van 100 meter tussen de woonbestemming en de agrarische bestemming kan niet worden voldaan.

Op grond van artikel 14, lid 2c van de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand tussen een woning (die is gebouwd in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij) en een veehouderij binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter en een veehouderij buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter te bedragen. In dit geval is de omgeving te karakteriseren als buiten de bebouwde kom. Gelet op het voorgaande en het feit dat aan de eis van 50 meter kan worden voldaan, wordt het acceptabel geacht af te wijken van de norm uit het genoemde VNG-boekje, zodat dit geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van dit project.

De bouwvlakken van de nieuwe (en te vervangen) woningen zullen aan de 50 meter eis moeten voldoen. Hierbij moeten de bouwvlakken van de woningen op minimaal 50 meter van de bouwvlakken van de agrarische bedrijven komen te liggen. In de figuren 4.6 en 4.7 is te zien dat voor de woningen aan het Achterland 6-7 en ongenummerd aan de afstandseis wordt voldaan. De woningen aan het Achterland 8a voldoen ten opzichte van één bouwvlak niet geheel aan de 50-meter eis. Dit komt omdat het bouwvlak van het agrarisch bedrijf een deel over de watergang (wetering) is gelegen. Omdat in de watergang niet gebouwd mag worden kan worden aangenomen dat daar geen emissiepunt kan komen te liggen. Hiermee wordt alsnog aan de 50 meter eis voldaan.





Figuur 4.7 Bouwvlak met 50 meter grenzen Achterland 8a
 Bron: Gemeente Molenwaard (voorheen: Gemeente Liesveld); Ruimtelijkeplannen.nl; DLV

4.2.2 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor diverse stoffen, waarvan in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang zijn.

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 betreft hier een project met minder woningen, zodat toetsing aan de grenswaarden achterwege kan blijven.

Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Uit de saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen in alle peiljaren onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

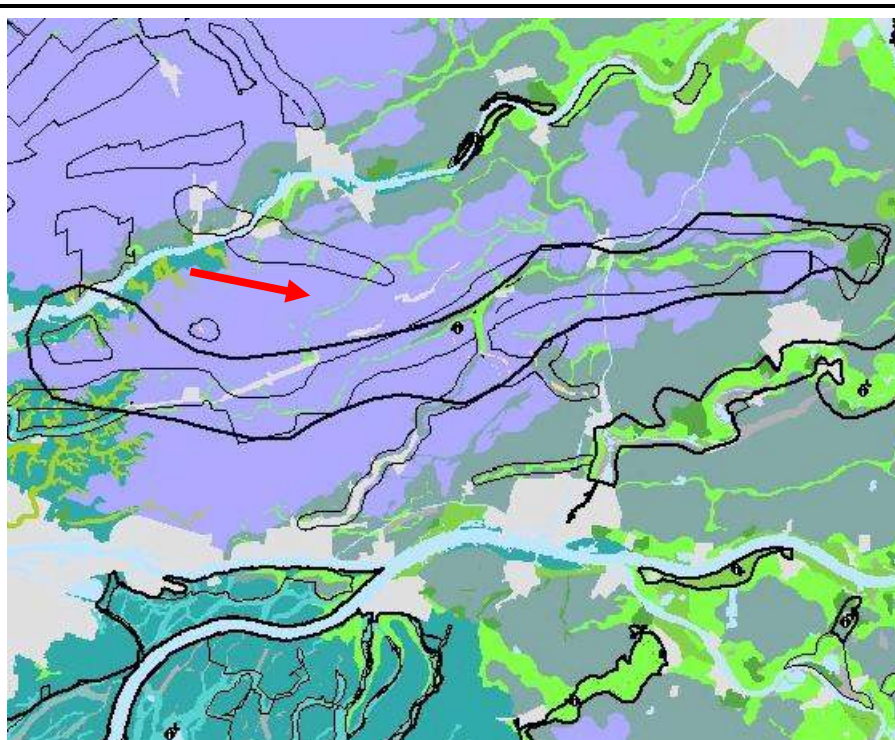
De Wlk staat de uitvoering van het project niet in de weg.

4.3 Landschap

4.3.1 Aardkundige waarden

Het doel van het beleid met betrekking tot aardkundige waarden is om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Om aardkundige waarden te beschermen zijn aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

In figuur 4.8 is te zien dat de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied is gelegen.

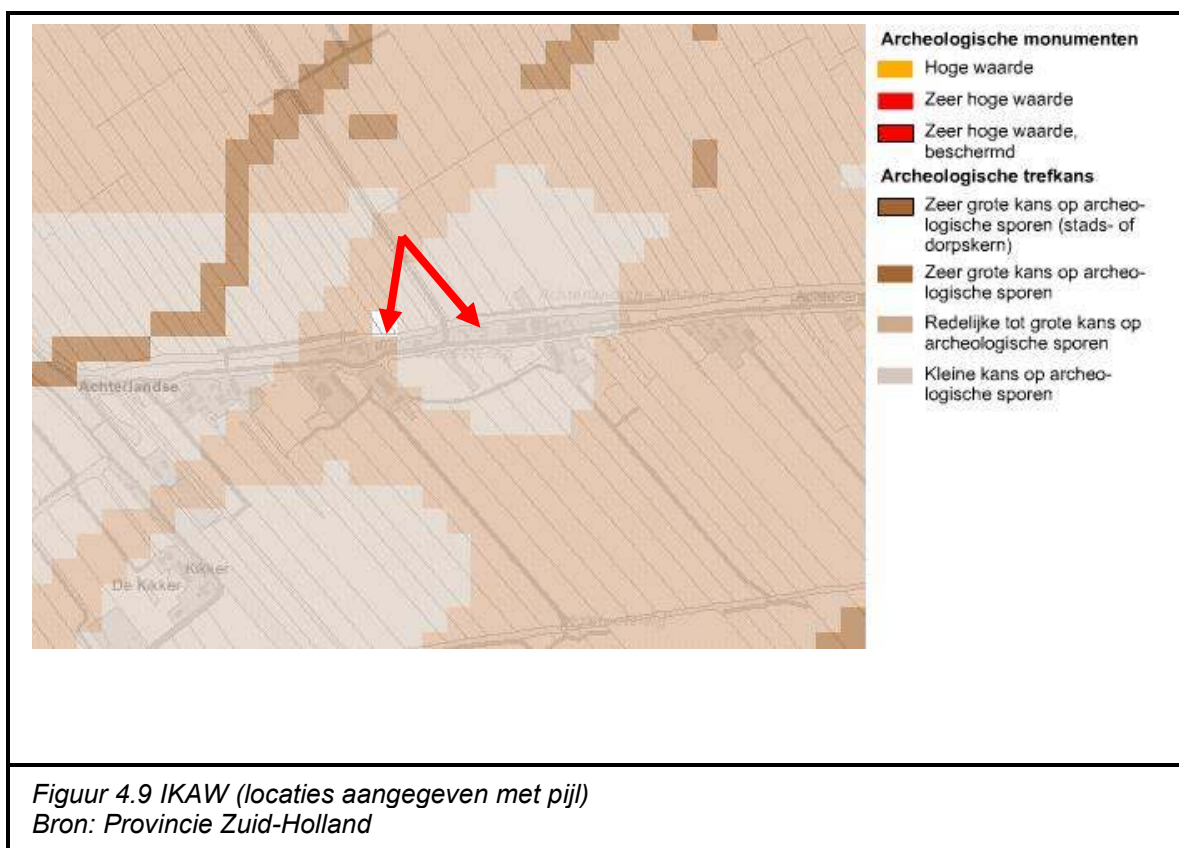


Figuur 4.8 Aardkundige Waarden (locatie aangegeven met pijl)
Bron: Alterra Wageningen UR

Gezien de locatie niet in of nabij een aardkundig waardevol gebied is gelegen levert dit aspect geen belemmeringen op.

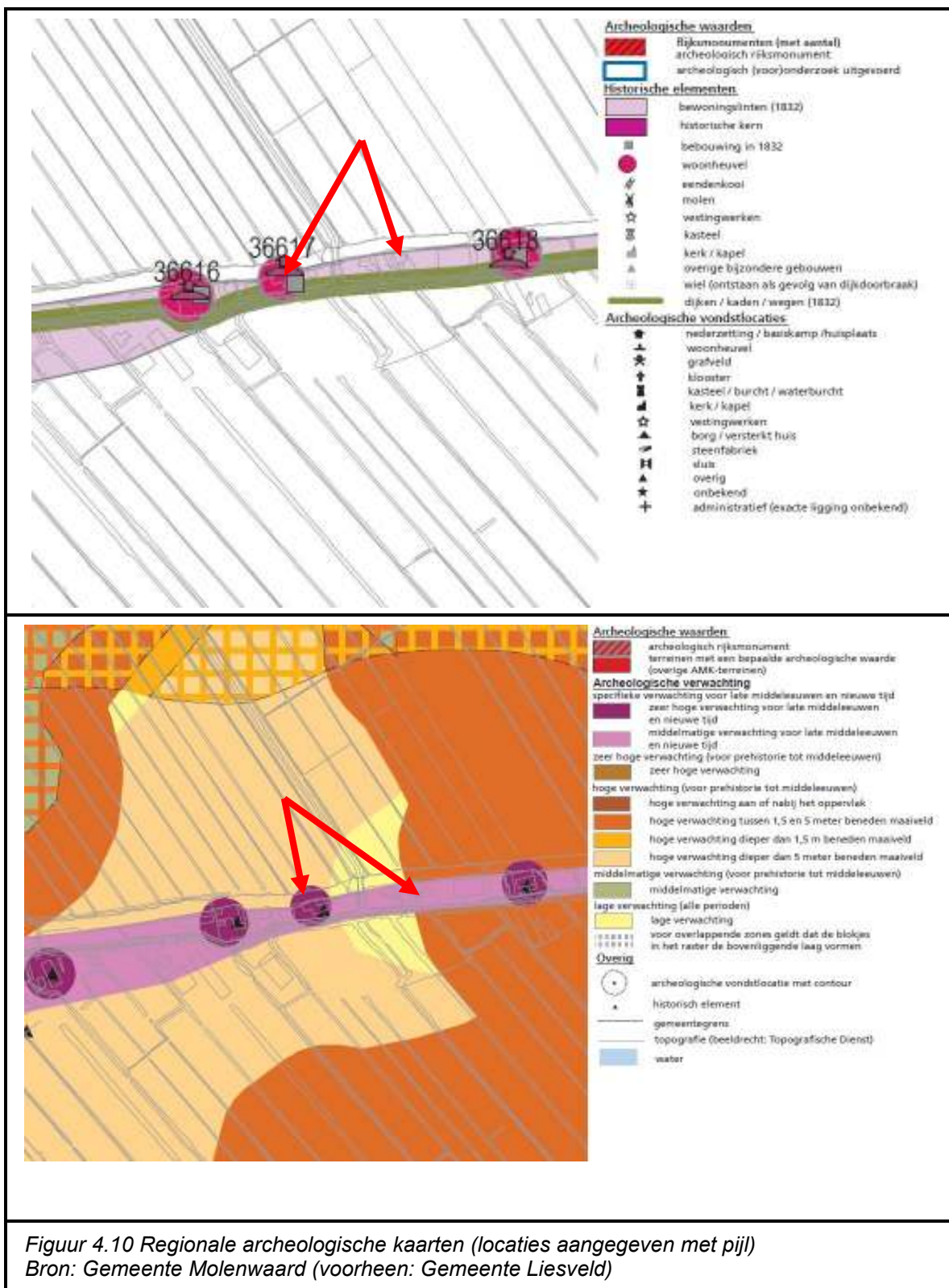
4.3.2 Archeologie

Op of in de directe omgeving van de bedoelde locatie zijn geen archeologische vindplaatsen of monumenten bekend. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van provincie Zuid-Holland, zoals weergegeven in figuur 4.9, ligt de projectlocatie grotendeels in een zone met een lage verwachtingswaarde.



Door de ligging van de locatie in een gebied met een lage verwachtingswaarde lijkt een aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De kans op het vinden van archeologische waarden moet daarom ook op nihil worden geschat. Mochten er bij het realiseren van het project toch archeologische vondsten worden aangetroffen zullen deze, conform de verplichting volgens artikel 47 van de Monumentenwet, worden gemeld bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Naast de provinciale kaart voor archeologische waarden heeft de gemeente Molenwaard (voorheen: gemeente Liesveld) een eigen regionale archeologische waardenkaart en verwachtingskaart opgesteld. Zoals te zien in figuur 4.10 is de locatie volgens de waardenkaart en verwachtingskaart gelegen in een gebied met een middelmatige verwachting voorlate middeleeuwen en nieuwe tijd. Tevens is een van de locaties op een uitloper van een woonheuvel (terp) gelegen en ligt de locatie in een bewoningslint.



Figuur 4.10 Regionale archeologische kaarten (locaties aangegeven met pijl)
Bron: Gemeente Molenwaard (voorheen: Gemeente Liesveld)

Gezien de ligging in een bewoningslint wordt door het realiseren van woningen beter bij dit lint aangesloten. Door de ligging in een gebied met een middelmatige verwachtingswaarde voor middeleeuwen en nieuwe tijd is bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld een archeologisch onderzoek vereist.

De locatie is echter altijd in gebruik geweest als agrarisch bedrijf en vrijwel volledig bebouwd. Door agrarisch gebruik en de reeds bestaande bebouwing is de bodem ter plaatse al dusdanig verstoord dat de kans op het aantreffen van archeologische resten op zeer gering kan worden geschat. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt en ter plaatse van de huidige bebouwing worden de nieuwe woningen opgericht. Hierdoor worden geen nieuwe stukken grond verstoord.

Om aan te tonen dat geen archeologisch waardevolle elementen worden geschaad is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat een laat middeleeuwse verhoogde huisplaats (huisterp) is aangetroffen. Om deze reden is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Na uitvoering van het onderzoek wordt het volgende aanbevolen:

Op basis van bovenstaande onderzoekresultaten bevelen wij voor het gedeelte van het onderzoeksgebied dat binnen de begrenzing van de terp valt (ten westen van boring 6, zie ook bijlage 2) aan om een planaanpassing te doen, waardoor in dit gedeelte van het onderzoeksgebied geen bodemingrepen plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is bevelen wij aan de geplande bodemverstorende werkzaamheden uit te voeren onder archeologische begeleiding. Dit geldt dit voor bodemverstorende werkzaamheden dieper dan 0,30 m-mv. Deze begeleiding dient onder protocol opgraven te worden uitgevoerd (met aanleg van de benodigde opgravingsvlakken en voldoende gelegenheid tot het documenteren van sporen en vondsten). Voor de oostelijke locatie bevelen wij aan de werkzaamheden onder archeologische begeleiding uit te voeren bij ingrepen tussen de 4 en 5 m-mv. Wanneer op deze diepte alleen heipalen worden aangebracht, wordt geen archeologische begeleiding noodzakelijk geacht. In deze zone bevelen wij aan dat bij ingrepen tot 4 m-mv geen nader onderzoek noodzakelijk is. De aanbevelingszones zijn weergegeven op bijlage 2. Bij ingrepen ondieper dan de genoemde grenzen bevelen wij geen vervolgonderzoek aan.

Voorafgaand aan de archeologische begeleiding is een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden door een daartoe gecertificeerd bedrijf.

Bovenstaande betreft een aanbeveling. Het selectiebesluit is te allen tijde voorbehouden aan de bevoegde overheid, in deze gemeente Liesveld.

Mochten tijdens het grondwerk onverhoopt alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dan dient de bevoegde overheid, gemeente Liesveld, hiervan meteen op de hoogte gebracht te worden.

De gemeente heeft als volgt op het onderzoek gereageerd:

“In de aanbeveling onder 3.2. staat dat wordt aanbevolen ten westen van boring 6 geen bodemingrepen uit te voeren en indien dit niet mogelijk is de bodemverstorende activiteiten uit te voeren onder archeologische begeleiding. Ook daarmee wordt ingestemd met dien verstande dat als wordt besloten bodemverstorende activiteiten uit te voeren de archeologische begeleiding dient te worden uitgevoerd onder het protocol opgraven. Dus goed documenteren van alle sporen in meerdere afgravingsvlakken.”

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van dit plan.

De gestelde punten zullen met de voorgenomen ontwikkeling in acht worden genomen. Dit betekent dat de ligging van de terp met een dubbelbestemming voor een archeologische waarde zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Hiervoor hanteert de gemeente een reeds bestaande dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 1). In deze dubbelbestemming zijn ten aanzien van bodemingrepen (bouw, sloop e.d.) voorwaarden opgenomen.

Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen ter plaatse van de terp van meer dan 30 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Zonder deze vergunning kunnen de werkzaamheden niet worden uitgevoerd. Aan de omgevingsvergunning zijn voorwaarden gesteld ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarde van de gronden ter hoogte van de terp. Deze voorwaarden zijn nauwkeuriger uiteengezet in de regels behorende bij de dubbelbestemming.

Vooralsnog zullen geen werkzaamheden worden gepland ter hoogte van de terp. Zodra hier werkzaamheden zullen plaatsvinden dan zal een archeoloog worden ingeschakeld voor de begeleiding van de werkzaamheden. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal dan een Programma van Eisen aan de gemeente worden overhandigd.

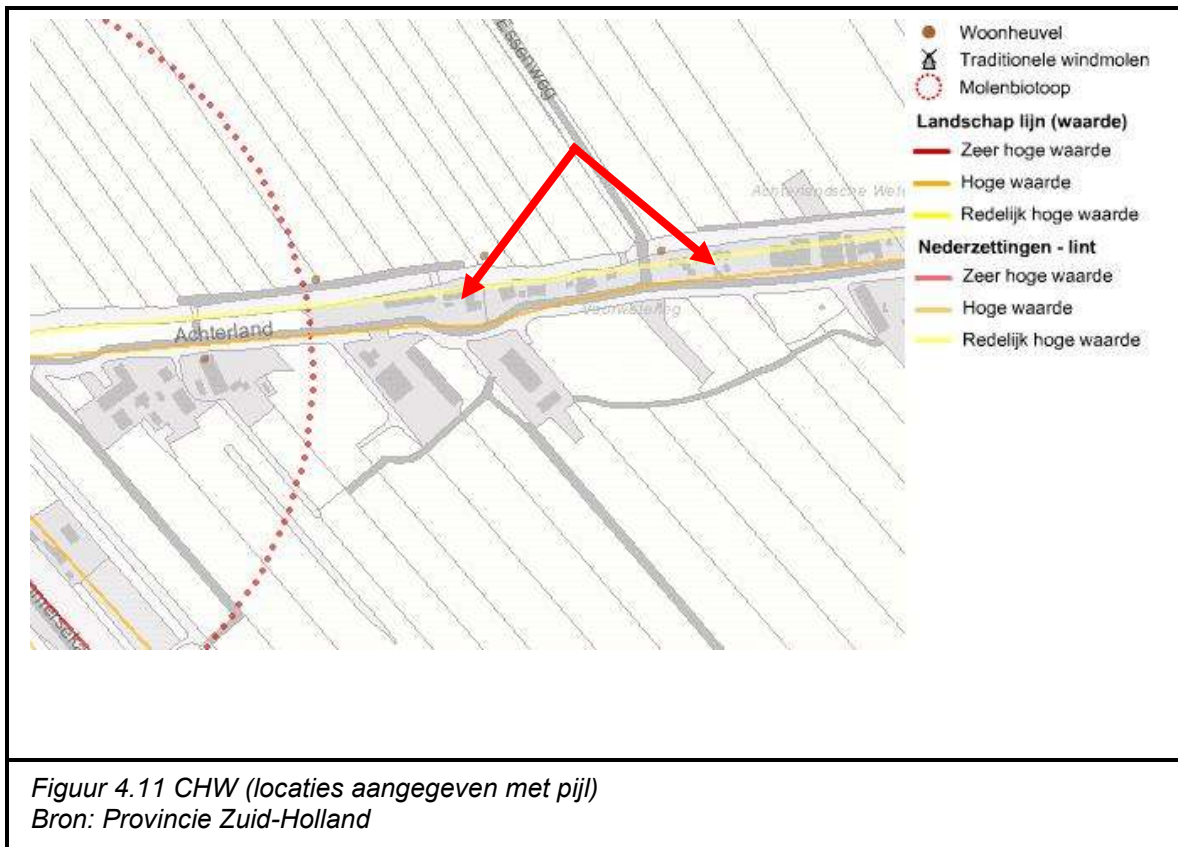
Voor de gronden op het meest oostelijk gelegen perceel (Achterland 8a) zal een nieuwe dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden worden opgenomen (Waarde – Archeologie 10). De voorwaarden die aan de omgevingsvergunning worden gesteld zijn gebaseerd op de onderzoeksresultaten van het archeologisch onderzoek, zoals dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is uitgevoerd. Concreet betekent dit dat voor werkzaamheden die dieper gaan dan 4 meter onder het maaiveld aanvullende voorwaarden worden gesteld. Mocht sprake zijn van bodemingrepen van meer dan 4 meter onder het maaiveld ter plaatse van de locatie aan het Achterland 8a, dan zal eveneens een archeoloog worden ingeschakeld en zal een Programma van Eisen aan de gemeente worden overhandigd.

Voor de overige gronden zal de bestaande dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 2) ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden worden overgenomen. De voorwaarden voor de omgevingsvergunning zijn in de regels van dit plan eveneens nader uitgewerkt.

Hiermee is de bescherming van de archeologische waarden in voldoende mate zeker gesteld en zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van aantasting van archeologische waarden.

4.3.3 Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), zoals weergegeven in figuur 4.11, blijkt dat onderhavige locaties zijn gelegen in een gebied met cultuurhistorische elementen.



Zoals te zien in figuur 4.11 is de locatie gelegen in een cultuurhistorisch lijnelement. In onderhavig geval betreft het een bebouwingslint met een historische waarde. Dit bebouwingslint bestaat voornamelijk uit woningen. Door beëindiging van een agrarisch bedrijf in dit lint en het oprichten van woningen kan beter worden aangesloten bij het historisch karakter van het bebouwingslint.

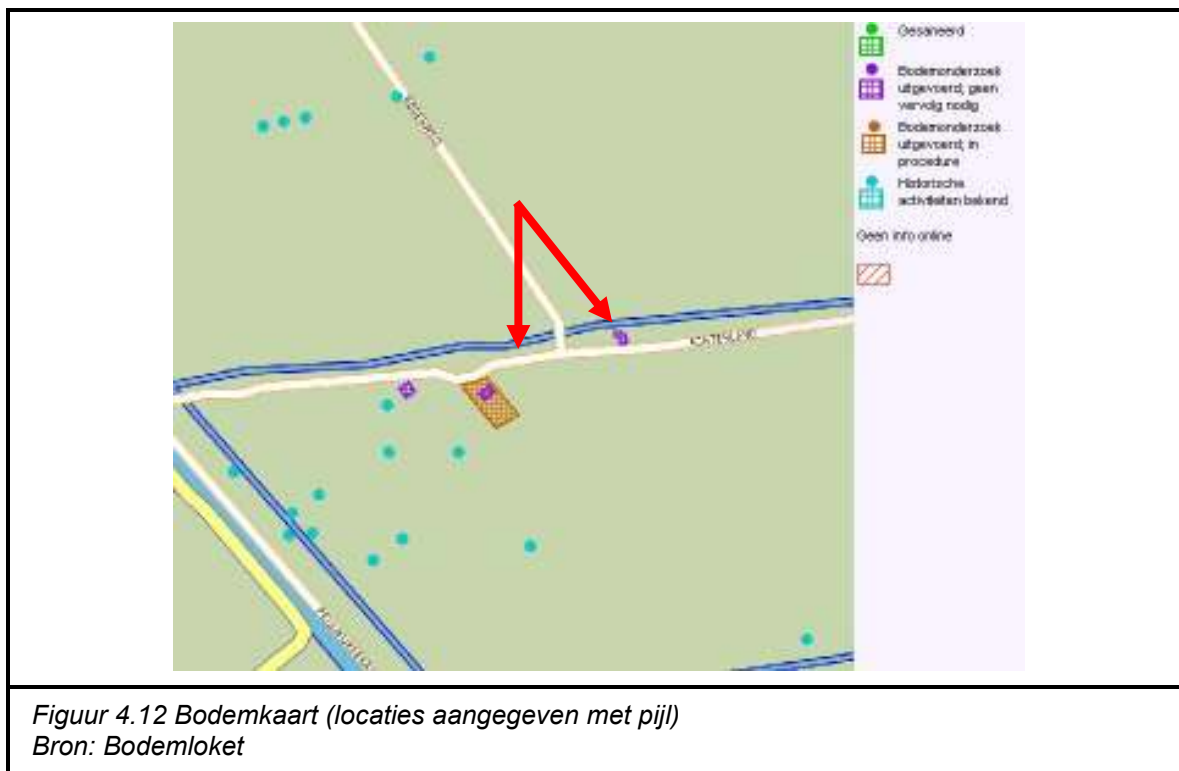
Tevens zal er door de sloop van de bedrijfsbebouwing een meer open karakter ontstaan wat aansluit bij het bestaande open en landelijke karakter van het bebouwingslint.

Een deel van onderhavige locatie is gelegen op een uitloper van een woonheuvel. Dit houdt in dat ter plaatse archeologische resten aangetroffen kunnen worden. In de vorige paragraaf is echter aangetoond dat dit geen belemmeringen met zich meebrengt.

Met de realisatie van de plannen zullen geen bestaande cultuurhistorische elementen worden geschaad. Door het oprichten van woningen ter plaatse zal beter worden aangesloten bij het bestaande bebouwingslint. Door sloop van bedrijfsgebouwen zal sprake zijn van versterking van het open karakter van het landschap. Gesteld kan worden dat door realisatie van de plannen de cultuurhistorische waarde ter plaatse zal worden versterkt. Hierdoor zijn ten aanzien van de cultuurhistorie geen belemmeringen te verwachten.

4.3.4 Bodem

De gronden waarop de nieuwbouw is gepland, zijn momenteel in gebruik als grasland, landbouwgrond en woenerf. Uit gegevens van het Bodemloket blijkt dat voor een deel van de locatie een bodemonderzoek is uitgevoerd waarbij geen vervolgonderzoek nodig is. Dit betreft het deel dat nog als bedrijf in gebruik is. Het andere deel betreft een bedrijf dat al geruime tijd leeg staat en deels gebruikt wordt als woenerf. Er zijn ter plaatse geen verontreinigende bronnen bekend. Dus de locatie is zeer waarschijnlijk schoon.



Om aan te tonen dat de bodem ter plaatse niet is verontreinigd is voor beide locaties een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat voor beide locaties geen belemmeringen te verwachten zijn. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van dit plan.

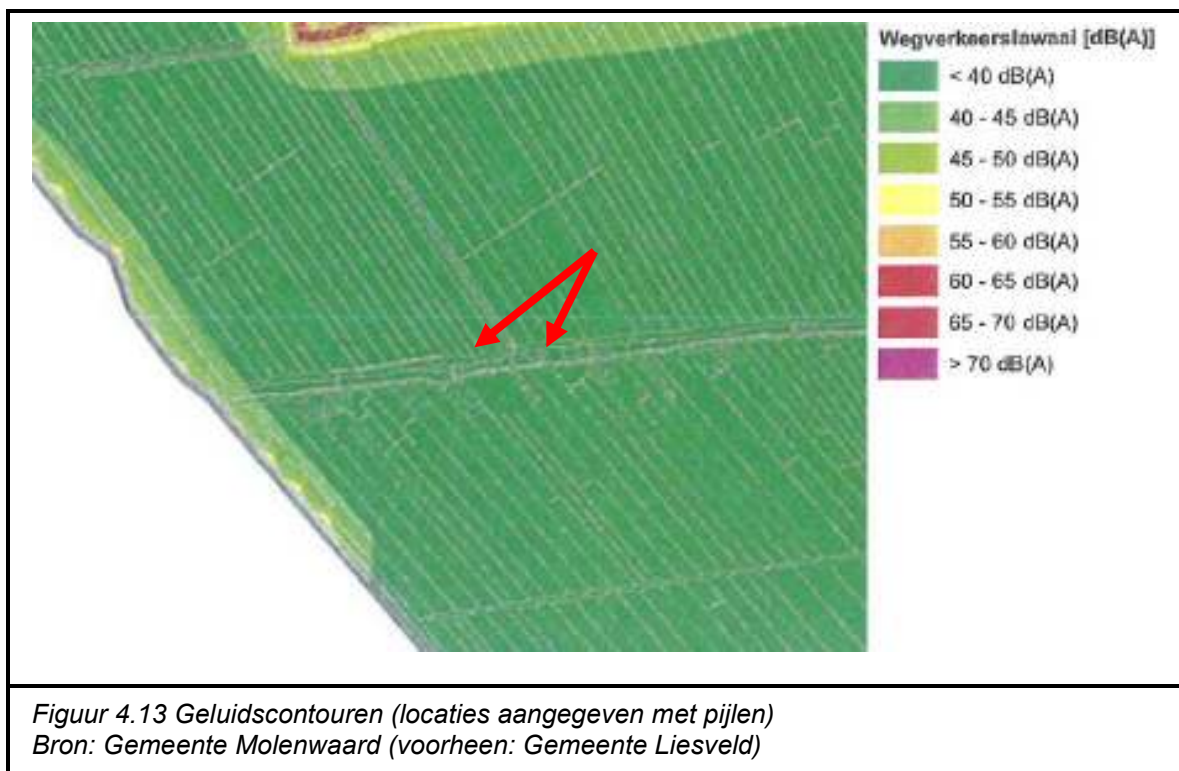
Hiermee zijn ten aanzien van bodem geen belemmeringen te verwachten.

4.4 Omgeving

4.4.1 Geluid

De agrarische grond aan het Achterland zal na de bestemmingsplanwijziging de bestemming “Wonen” krijgen. Door beëindiging van het agrarisch bedrijf ter plaatse zullen minder verkeersbewegingen plaats gaan vinden. Tevens zal geen sprake meer zijn van bedrijfsmatig vrachtverkeer. Hierdoor zal de geluidbelasting aan de omgeving afnemen. Het verkeer ten behoeve van de woonbestemming zal vrijwel meteen in het normale wegverkeer zijn opgenomen.

Zoals te zien in figuur 4.13 is de locatie gelegen in een gebied waar de geluidbelasting door het wegverkeer kleiner is dan 40 dB(A). De etmaalintensiteit van het Achterland is niet dusdanig hoog dat deze een hoge geluidbelasting ten aanzien van de gevels van de woningen oplevert.

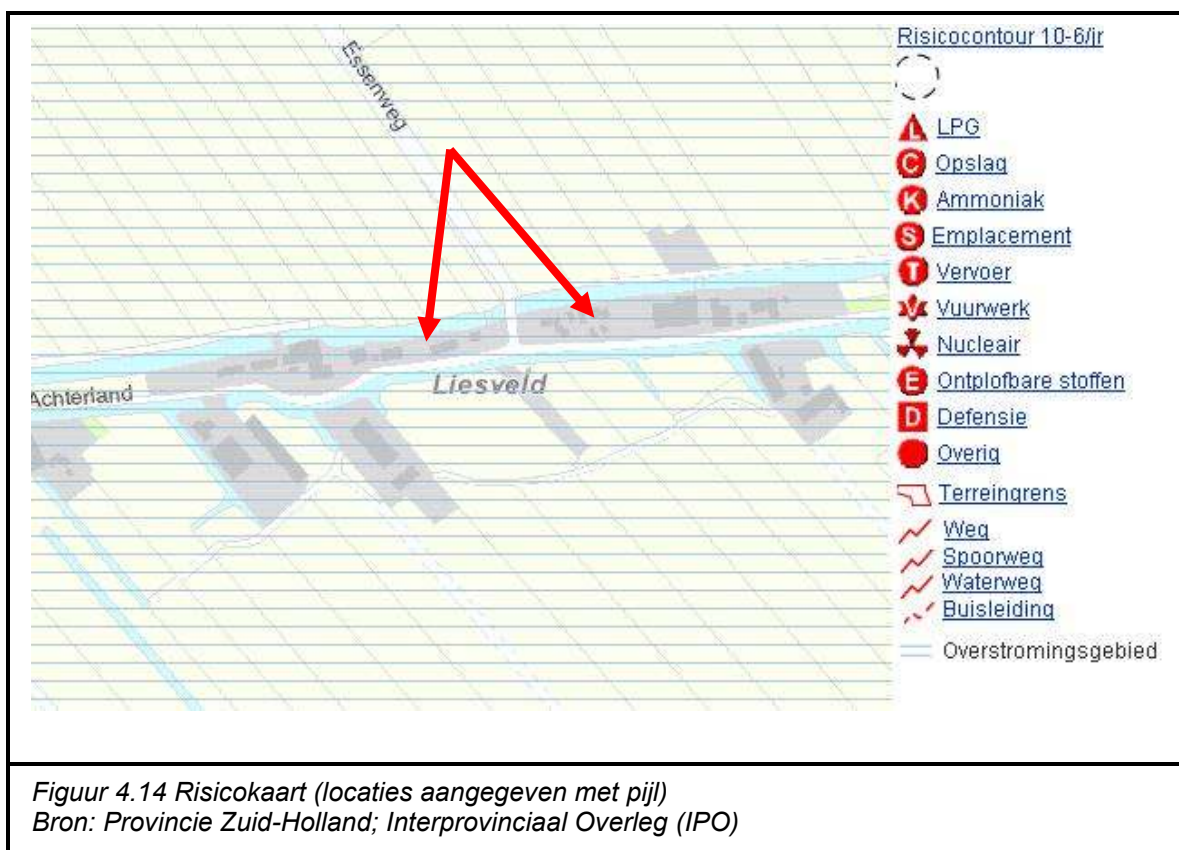


Omdat de planlocatie is gelegen in een gebied met een geluidbelasting van het wegverkeer van minder dan 40 dB(A) zal de geluidbelasting op de gevels van de op te richten woningen nergens de gestelde wettelijke norm overschrijden.

Hiermee zijn ten aanzien van geluid geen belemmeringen te verwachten.

4.4.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid is voor een Ruimte voor Ruimte woning vaak niet zo van belang. Een Ruimte voor Ruimte woning veroorzaakt zelf namelijk geen risico's voor de omgeving in het kader van de externe veiligheid. Het is geen Bevi-inrichting. Volgens de Risicokaart zijn in de directe omgeving ook geen risicobronnen gelegen met een invloedsgebied waarbinnen de onderhavige inrichting is gepland. Een Ruimte voor Ruimte woning is een kwetsbaar object in het kader van de externe veiligheid. Naast veiligheidsrisico's vanuit de omgeving moet ook gekeken worden of de woning de mogelijkheden van de omliggende bedrijven met mogelijke risicobronnen niet belemmert.



Zoals te zien in de Risicokaart, zoals weergegeven in figuur 4.14, zijn nabij de locatie geen risicovolle inrichtingen gelegen. Wel is de locatie gelegen in een gebied waar een overstromingsgebied van toepassing is. Het betreft een gebied met een mogelijke overstromingsdiepte van 2 tot 5 meter. Hierover is het volgende omschreven:

Waterdiepte	Wat kunt u zelf doen?
0 - 20 cm	Berg belangrijke zaken op een hoge en droge plaats op. Bescherm uw bezittingen tegen schade (zandzakken). Auto's kunnen nog stapvoets rijden.
20 - 50 cm	Breng uzelf, uw gezin en belangrijke zaken in veiligheid. Mensen die hulp nodig hebben kunnen nog te voet bereikt worden; help anderen zoveel mogelijk.
50 - 80 cm	Militaire voertuigen kunnen nog rijden; u bent nog bereikbaar voor hulpdiensten. Breng uzelf en uw gezin in veiligheid. Kijk waar u op een veilige plaats hulp kunt bieden.
80 cm - 2 m	De eerste verdieping van uw huis is veilig. Breng uzelf en uw gezin in veiligheid en neem uw noodvoorraad en de radio op batterijen mee. Luister naar de rampenzender (lokale radiozender) en volg instructies van hulpverleners op.
2 - 5 m	De tweede verdieping van uw huis is veilig. Breng uzelf en uw gezin in veiligheid en neem uw noodvoorraad en de radio op batterijen mee. Luister naar de rampenzender en volg instructies van hulpverleners op.
meer dan 5 m	Ga naar het hoogste punt in huis en neem uw noodvoorraad mee. Zorg dat u bij een uitgang bent, of op het dak, zodat u bereikbaar bent voor hulpverleners (boot of helikopter). Hang een wit laken uit het raam, zodat hulpverleners kunnen zien dat er nog iemand in huis is.
Bron: Provincie Zuid-Holland; Interprovinciaal Overleg (IPO)	

Er is sprake van een overstromingsrisico zodra een onbeheersbare hoeveelheid water de polder instroomt. Dat kan in deze regio zijn vanuit een van de grote rivieren en/of een (voormalige) zeearm. Bijvoorbeeld als er een gat in een waterkering ontstaat of als er over een grote lengte zoveel water over de dijken loopt dat zandzakken en/of andere noodmaatregelen de instroom niet stoppen. Een fors lekkende of overlopende sluisdeur, zonder dat een onbeheersbare situatie ontstaat, is dus geen overstroming. Water op het land door hevige regenval is geen overstroming, maar wateroverlast. Er is sprake van inundatie als land bewust onder water wordt gezegd.

De woningen zullen een tweede verdieping krijgen, waarop de bewoners zich in veiligheid kunnen brengen bij een eventuele overstroming. Tevens zullen bij de bouw van de woningen extra maatregelen ten behoeve van de veiligheid worden genomen als het plaatsen van elektra op niet voor water bereikbare plaatsen, het verhogen van de aanleghoogte van de bebouwing en het onderheien van de bebouwing.

Geconcludeerd kan worden dat de externe veiligheid de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staat.

5. WATER

5.1 Waterparagraaf

Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. Met dit besluit wordt de zogenaamde watertoets verankerd in het Besluit van ruimtelijke ordening 1985. Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

In dit besluit wordt het begrip “waterhuishouding” breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wet waterhuishouding (art. 1Wwh). Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) zullen ook de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterkwaliteit en verdroging bezien worden.

De locatie valt binnen waterschap Rivierenland.

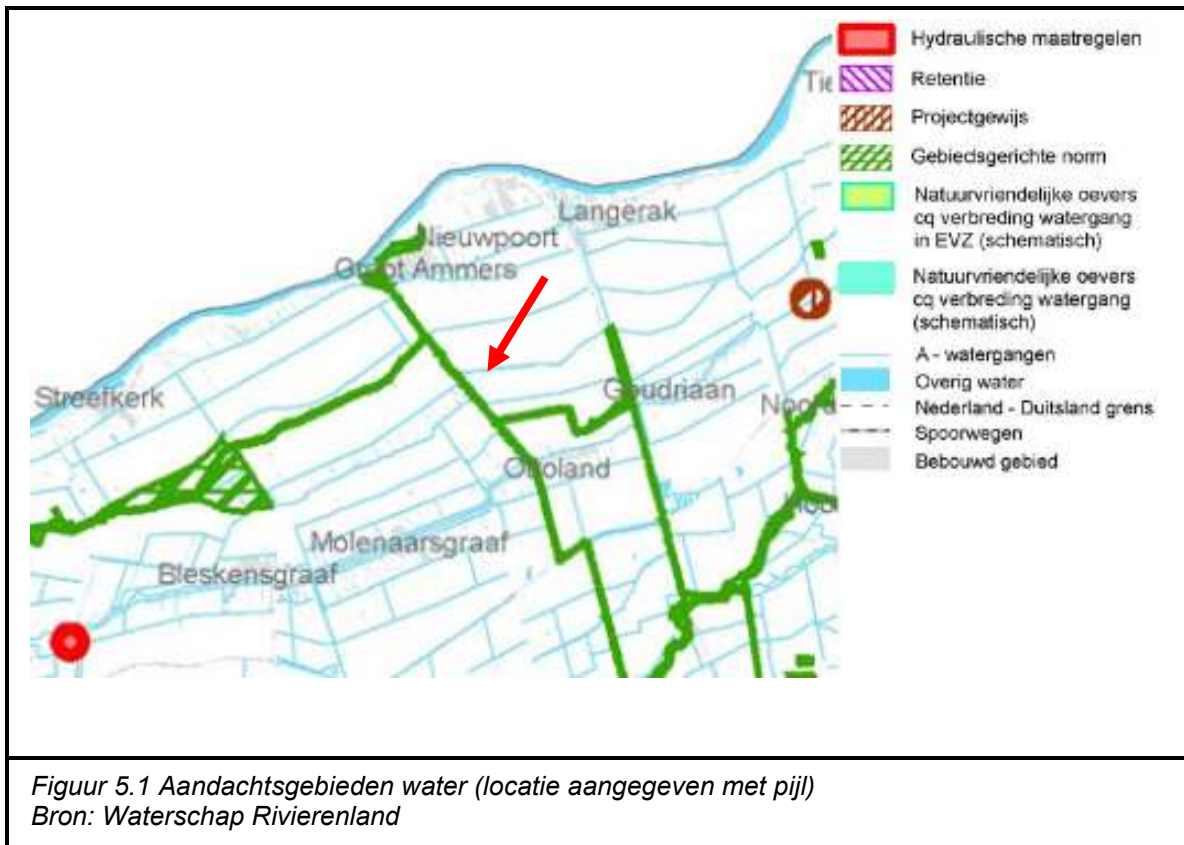
In de Keur van het waterschap zijn beschermingszones van watergangen opgenomen. Het gaat hierbij om A-watergangen en B-watergangen. Deze beschermingszones dienen bebouwingsvrij te blijven.

Uit de plankaart, zoals weergegeven in figuur 5.1, blijkt dat onderhavige locatie niet is aangewezen als aandachtsgebied voor soorten aandachtsgebieden (bijvoorbeeld grondwateronttrekking voor de drinkwatervoorziening, zoekgebied, beekherstelgebied, reserveringsruimte voor rivier/beek, wijstgebied).

Een deel van de planlocatie is echter gelegen in een beschermingszone van de nabijgelegen A-watergang (aan de noordzijde van de planlocatie). Binnen deze zone is een deel van de bestaande bebouwing gelegen. Het heeft echter de voorkeur de nieuwe bebouwing buiten de beschermingszone op te richten. Voor A-watergangen geldt een beschermingszone van 5 meter aan weersijden. Dit betekent dat de bebouwing op minimaal 5 meter van de watergang zal moeten worden opgericht. De nieuwe bebouwing zal op minimaal 5 meter van de watergang worden opgericht, waarmee de beschermingszone bebouwingsvrij zal blijven.

Aan de zuidzijde van de planlocatie is een B-watergang gelegen. De planlocatie valt echter niet binnen de beschermingszone van deze watergang.

Geconcludeerd kan worden dat de locatie niet in een gebied ligt waar problematiek speelt rondom water.



5.2 Referentiesituatie

Het plangebied bevindt zich aan het Achterland 6-7, 8a en ongenummerd. Er is hier sprake van een bedrijfsbeëindiging en het oprichten van woningen. Dit project realiseert vier Ruimte voor Ruimte woningen in ruil voor de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing aan het Achterland 6-7, 8a en ongenummerd. De bestemde landgebruikfunctie in het vigerende bestemmingsplan is “Agrarisch”, maar zal moeten worden omgezet in “Wonen”.

De referentiesituatie voor hydrologisch neutraal bouwen bestaat uit 2.620 m² verhard oppervlak. Tevens wordt in de referentiesituatie uitgegaan van ongeveer 1.000 m² erfverharding. Het hemelwater afkomstig van deze erfverharding wordt echter al direct in de bodem geïnfiltreerd.

5.3 Voorgenomen activiteit

In de voorgenomen activiteit wordt 2.620 m² aan bebouwing gesloopt en vervangen voor nieuwe Ruimte voor Ruimtewoningen. Na realisering van het project bedraagt het verharde oppervlak ter plaatse 442 m². Er is dus sprake van een verkleining van het verharde oppervlak.

Tevens wordt erfverharding behouden van in totaal ongeveer 300 m² voor ontsluiting van de woningen. Het hemelwater van de bestaande verharding wordt al in de bodem geïnfiltreerd. Gezien sprake is van vermindering van het verhard oppervlak ter plaatse zal het hemelwater niet zorgen voor wateroverlast.

In het plangebied zijn enkele bruggen en/of dammen gelegen. Deze zullen met de voorgenomen ontwikkeling echter niet worden aangetast en/of gewijzigd. Er zullen eveneens geen nieuwe dammen en/of bruggen worden aangelegd.

5.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Bij een bouwplan moet worden voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat. Momenteel zijn er geen problemen met grond- en oppervlaktewater en die worden door de uitvoering van dit project niet verwacht. Het grondwaterpeil verandert niet. Ten aanzien van oppervlaktewater is door het waterschap bepaald dat er voldoende mogelijkheden moeten zijn om het water af te voeren en te bergen. Daarbij is het uitgangspunt dat er niet meer water uit het plangebied komt dan in de oorspronkelijke situatie. Het overige dient bij voorkeur in het plangebied te worden geborgen en vertraagd te worden afgevoerd. In onderhavige situatie is sprake van een verkleining van het totale verharde oppervlak, waardoor minder water uit het plangebied zal komen dan in de huidige situatie. Om dit water te bergen zijn de bestaande voorzieningen ruim voldoende.

5.5 Schoon inrichten

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken wordt:

- zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;
- duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast;
- een infiltratievoorziening gerealiseerd.

De locatie is voorzien van riolering, waar in de huidige situatie het afvalwater van de bedrijfswoning op wordt geloosd. De voorgenomen woningen zullen op de bestaande riolering worden aangesloten.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van plankosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van afdeling '6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het bouwplan is een bij een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplan ex artikel 6.12 Wro. Hierin is het onderdeel grondexploitatie opgenomen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is naast dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot hetgeen voortvloeit uit dit onderdeel van de Wro. In deze overeenkomst is opgenomen dat alle gemaakte kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de bestemmingsplanprocedure voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Gemaakte kosten door de gemeente worden middels het heffen van leges op de initiatiefnemer verhaald zoals is opgenomen in de legesverordening van de gemeente Molenwaard. Verder zal ook eventuele planschade in de exploitatieovereenkomst worden geregeld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderzijds verzekerd, waarmee kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Hiermee kan worden gesteld dat het plan financieel haalbaar wordt geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan betreft een herziening op het bestemmingsplan "Buitengebied Liesveld" van gemeente Molenwaard en is opgesteld conform de Uniforme Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In het kader van deze procedure is eenieder tijdens de terinzagetermijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. Wanneer het plan ter inzage ligt is gepubliceerd in de gemeentelijke bladen, op de gemeentelijke website en in de digitale Staatscourant. Tevens is het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hiermee wordt het plan maatschappelijk haalbaar geacht.

6.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Molenwaard vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een vrijstelling.

Uitvoering van bestemmingsplannen dient strikt te worden toegepast en gehandhaafd, omdat met het bestemmingsplan het waarborgen en verbeteren van het leefmilieu kan worden aangestuurd. Een recent bestemmingsplan met duidelijke en hanteerbare regels maakt handhaving eenvoudiger. Wat hierbij wel noodzakelijk is zijn eenduidige en eenvoudige bestemmingsplanregels die goed werkbaar zijn. De doeleindenomschrijving is daarbij belangrijk. Een duidelijke uitleg in de toelichting van het bestemmingsplan van de voorkomende bestemmingen kan verwarring en interpretatieverschillen voorkomen.

6.4 Conclusie

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal, naast dit plan, een anterieure overeenkomst worden opgesteld waarin is vastgelegd dat eventuele bijkomende kosten, waaronder ook planschade, voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiermee is de financiële haalbaarheid van het plan verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Voorliggend plan is opgesteld conform de Uniforme Voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en heeft voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Hiermee wordt het plan maatschappelijk haalbaar geacht.

Handhaving vindt plaats aan de hand van het handhavingsbeleid van gemeente Molenwaard.

Hiermee kan worden gesteld dat het plan haalbaar wordt geacht.

7. INGEKOMEN REACTIES EN ZIENSWIJZEN

Het plan heeft inmiddels, conform de wettelijke ruimtelijke procedure, voor eenieder ter inzage gelegen. Hierbij heeft eenieder de kans gehad op het plan te reageren. Op het plan zijn een zienswijzen en een reactie ingekomen.

7.1 Reactie Waterschap Rivierenland

Waterschap Rivierenland heeft in het kader van het vooroverleg, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op het plan een wateradvies afgegeven. Zij hebben in de eerste instantie negatief geadviseerd. Kort samengevat luidt het advies als volgt:

Nabij het plangebied is een A-watgang gelegen (de nabijgelegen wetering). Hiervoor geldt een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden. Deze wordt in het bestemmingsplan niet nader bestemd (conform beleid van het waterschap) maar dient wel bebouwingsvrij te blijven.

De woningen zullen buiten de beschermingszone worden opgericht. Hiertoe is de situering van de woningen gewijzigd in het voorliggend plan.

7.2 Zienswijze Dhr. G. Waalwijk

De heer G. Waalwijk, woonachtig aan het Achterland 7a te Groot-Ammers, heeft een zienswijze op voorliggend plan ingediend. Kort samengevat luidt deze als volgt:

De indiener is het niet eens met de situering van de bouwvlakken en de bouw mogelijkheden die daarmee worden geboden. Aangegeven wordt dat, gezien het gestelde in de planregels en de ingetekende bouwvlakken, de woningen overal op het bouwvlak geplaatst zouden kunnen worden.

Indiener geeft aan het wenselijk te vinden dat er een kleiner bouwvlak wordt ingetekend of dat er een rooilijn in het plan wordt opgenomen waarmee een minimale afstand tot de wegen en de perceelsgrenzen gehandhaafd blijft.

De verbeelding bij voorliggend plan is naar aanleiding van de zienswijze van de indiener gewijzigd. Er is op de verbeelding een rooilijn opgenomen waarmee de minimale afstanden zijn gewaarborgd met in acht name van het gestelde in de planregels.

Daarnaast zal op de verbeelding, voor een geleidelijke overgang van bebouwingsvrij gebied naar bebouwing, een maatvoeringsaanduiding opgenomen worden waarbinnen een aangepaste (lagere) maximale goothoogte en nokhoogte geldt.

7.3 Ambtelijke wijzigingen

De eerste planvorming dateert nog uit de periode van de gemeente Liesveld en het bestemmingsplan is destijds opgesteld op basis van het oude bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'. De plannen hebben daarna een tijd stil gelegen. In de tussentijd is het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' herzien. Hierin zijn nieuwe beleidskaders en nieuwe planregels in opgenomen. Dit bestemmingsplan is tussen ontwerp- en vaststellingsfase afgestemd op het bestemmingsplan Buitengebied Liesveld (regels en toelichting). Aangezien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld kunnen belanghebbenden die het niet eens zijn met deze wijzigingen beroep in stellen bij de Raad van State.

De toekomstige bewoners van de rechter twee onder één kapwoning hebben na de ter inzage legging van de ontwerpfase aangegeven graag een garage/berging te willen realiseren los van de woning op de bestemming 'Tuin'. In de bestemming 'Tuin' is het volgens de regels niet mogelijk om gebouwen op te richten. Het is ook niet mogelijk om de bestemming 'Wonen' of het bouwvlak te vergroten om de berging mogelijk te maken. Dit kan niet omdat anders het naastgelegen agrarisch bedrijf wordt belemmerd in de bedrijfsvoering.

In overleg met de afdeling Vergunningen is besloten om op de verbeelding in de bestemming 'Tuin' de functieaanduiding 'bijgebouw' op te nemen voor de berging met een strak omkaderde belijning. Dat betekent dat binnen de lijnen een bijgebouw is toegestaan. In de bestemmingsplanregels van de bestemming 'Tuin' zijn een aantal voorwaarden opgenomen waar het bijgebouw aan moet voldoen, zoals nok- en bouwhoogte. Tevens is opgenomen dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan het gebruik van een bijgebouw voor woondoeleinden. Deze bepaling is opgenomen zodat in de toekomst het bijgebouw niet mag worden gebruikt voor wonen zodat het naastgelegen agrarisch bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering.

8. AFWEGING INITIATIEF

8.1 Afweging initiatief

Het plan betreft een partiële herziening ten behoeve van de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen en twee woningen ter vervanging van de bestaande dubbele bedrijfswoning.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals die zijn gesteld in het Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het betreft geen ontwikkeling van nationaal niveau en het plan voldoet aan de hoofdlijnen van het in de Structuurvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening gestelde beleid.

Gezien een agrarisch bedrijf wordt beëindigd en Ruimte voor Ruimte in het provinciaal beleid ruimte wordt geboden, past de ontwikkeling goed binnen de gestelde beleidskaders van het provinciaal beleid, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening Ruimte en de Nota Regeling Ruimte voor Ruimte. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de in deze beleidsstukken gestelde voorwaarden.

Door het opstellen van een partiële herziening wordt het oprichten van Ruimte voor Ruimte woningen bestemmingsplantechnisch mogelijk gemaakt.

Door beëindiging van een agrarisch bedrijf in een bebouwingslint is sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie op het gebied van milieu, natuur en landschap. Verder sluiten woningen beter aan bij het bestaande bebouwingslint, dat bestaat uit woningen. Door beëindiging van het bedrijf is sprake van een verminderde uitstoot van ammoniak en fijn stof, waardoor de depositie op de nabijgelegen natuurgebieden aanzienlijk zal verminderen. Ook de uitstoot van fijn stof vermindert, waardoor sprake is van een verbetering in de luchtkwaliteit.

Met de oprichting van burgerwoningen worden nieuwe kwetsbare objecten in het kader van de externe veiligheid opgericht. Er zijn echter geen nabijgelegen risicobronnen die invloed zouden kunnen hebben op de veiligheid ter plaatse. Door de ligging in een overstromingsgebied zullen extra veiligheidsmaatregelen worden getroffen.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen omliggende bedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Er wordt voldaan aan de minimale afstandseisen.

Door beëindiging van het agrarisch bedrijf en de sloop van bedrijfsbebouwing is sprake van een aanzienlijke afname in verhard oppervlak. Hierdoor wordt meer ruimte geboden voor flora en fauna zich te ontwikkelen en is sprake van een verbeterde situatie op waterhuishoudkundig gebied.

Door het oprichten van woningen in een voor woningen bestemd bebouwingslint zal de beeldkwaliteit ter plaatse toenemen. Hierdoor past de locatie beter in het cultuurhistorisch bebouwingslint.

Er is door de voorgenomen ontwikkeling sprake van een verbetering van de situatie.