



Toelichting

Bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 12'



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenwaard

Toelichting

Bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 12'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.BPAchterland12AMS-VG01

Projectnummer:
741017

Projectleider:
Robbert Kip

Planstatus

Datum:
22-05-2018

Versie:
3.0

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1 Inleiding	6
1.1 Inleiding	6
1.1.1 Aanleiding	6
1.1.2 Plangebied	6
1.1.3 Belang	7
1.2 Kader	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	7
1.4 Maatschappelijk draagvlak	7
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	8
1.6 Communicatie	8
1.7 Realisatie	8
1.8 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	9
2.1.2 Huidige status / gebruik	10
2.2 Nieuwe situatie	12
2.2.1 Plan	12
2.2.2 Ontsluiting en parkeren	14
2.2.3 Landschappelijk inpassingsplan/Molenwaards Kookboek	14
3 Beleidskader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.5 Conclusie	20
4 Sectorale aspecten	21
4.1 Watertoets	21
4.2 Geluid (Wegverkeerslawaa)	22
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.4 Bedrijven- en milieuhinder	22
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Kabels en leidingen	24
4.7 Ecologie	24
4.8 Bodem	25
4.9 Archeologie	26
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	27
5.1 Inleiding	27

5.2 Systematiek van de regels	27
5.3 Bestemmingen	27
5.4 Aanduidingen	27
6 Verantwoording beleidskader.....	28
6.1 Rijksbeleid	28
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	28
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	28
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	29
6.2 Provinciaal beleid.....	30
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	30
6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden.....	32
6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	33
6.3 Regionaal beleid	35
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	35
6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	35
6.4 Gemeentelijk beleid	37
6.4.1 Structuurplan Liesveld	37
6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen	37
6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard.....	37
6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'	38
6.5 Conclusie	38
7 Verantwoording sectorale aspecten	39
7.1 Watertoets	39
7.1.1 Beleidskader	39
7.1.2 Onderzoek	41
7.1.3 Conclusie.....	43
7.2 Geluid (Wegverkeerslawaa).....	44
7.2.1 Beleidskader	44
7.2.2 Onderzoek	44
7.2.3 Conclusie.....	44
7.3 Luchtkwaliteit	45
7.3.1 Beleidskader	45
7.3.2 Onderzoek	45
7.3.3 Conclusie.....	45
7.4 Bedrijven en milieuhinder	46
7.4.1 Beleidskader	46
7.4.2 Onderzoek	46
7.4.3 Conclusie.....	48
7.5 Externe veiligheid	49

7.5.1 Beleidskader	49
7.5.2 Onderzoek	49
7.5.3 Conclusie	50
7.6 Kabels en leidingen	51
7.6.1 Beleidskader	51
7.6.2 Onderzoek	51
7.6.3 Conclusie	51
7.7 Ecologie	52
7.7.1 Beleidskader	52
7.7.2 Onderzoek	52
7.7.3 Conclusie	55
7.8 Bodem	56
7.8.1 Beleidskader	56
7.8.2 Onderzoek	56
7.8.3 Conclusie	57
7.9 Archeologie	58
7.9.1 Beleidskader	58
7.9.2 Onderzoek	59
7.9.3 Conclusie	60

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Schets bestaande situatie	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21072	22-08-2017
2	Schets nieuwe situatie	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21072	26-09-2017
3	Onderbouwing ruimtelijke kwaliteit en structuurontwerp	Architektenburo Bikker BV / Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer BV	17054	13-06-2017
4	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20170907-9-15973	07-09-2017
5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	JVO/1210 17.1049	05-10-2017
6	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie BV	BE/2017/284/r	18-09-2017
7	Verkennd bodemonderzoek en asbest(bodem)-onderzoek	Linge Milieu BV	16-2223	18-09-2017
8	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4432	19-09-2017
9	Inmeting bestaande situatie	Adcim BV	20170377	06-09-2017

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Achterland 12 te Groot-Ammers was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. Gezien de schaalvergroting in de agrarische sector is de agrariër genoodzaakt om het agrarisch bedrijf uit te breiden. De huidige bedrijfslocatie Achterland 12 is echter niet toereikend om de noodzakelijke bedrijfsuitbreiding te realiseren, waardoor is besloten om het agrarisch bedrijf te verplaatsen naar elders. Inmiddels zijn de agrarische activiteiten beëindigd en hebben de agrarische bedrijfsgebouwen hun agrarische functie verloren.

De initiatiefnemer van het onderhavige plan heeft het perceel Achterland 12 te Groot-Ammers gekocht met het plan om ter plaatse een paardenhouderij/paardenfokkerij te starten.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 26 maart 2013). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch'. Op gronden met een agrarische bestemming is het zonder specifieke functieaanduiding niet toegestaan om een paardenhouderij te starten.

Op 12 juni 2017 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenwaard. In een schriftelijke reactie (zaaknummer 741017) heeft de gemeente Molenwaard d.d. 27 juli 2017 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan. Voor het plan dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het Achterland. Het plangebied grenst aan de west- en zuidzijde aan het open slagenlandschap. Verder wordt het plangebied aan de oostzijde begrensd door een perceelsgrens met het naastgelegen agrarische bedrijfsperceel Achterland 13 te Groot-Ammers



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenwaard geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Het onderhavig plan zorgt voor een passende vervolgfunctie van deze vrijkomende agrarische bedrijfslocatie. Het bouwvlak van de paardenfokkerij/paardenhouderij wordt verkleind en het bedrijf wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Middels het onderhavige plan wordt langdurige leegstand en verpaupering van de bedrijfsopstallen en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. In de bedrijfsvoering van de paardenhouderij/paardenfokkerij wordt rekening gehouden met de directe omgeving. Doordat uitsluitend ondergeschikte manegeactiviteiten plaatsvinden heeft de toekomstige paardenhouderij/paardenfokkerij geen onevenredige verkeersaantrekkende werking. Het onderhavige plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenwaard.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', dat door de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 26 maart 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 5;
- Waarde – Archeologie – 6.

Met de gebieds- en overige aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding milieuzone - ruwvoeder;
- Gebiedsaanduiding milieuzone – stiltegebied;
- Bouwvlak.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om ter plaatse van het perceel Achterland 12 t Groot-Ambers een paardenhouderij/paardenfokkerij met ondergeschikte manege-activiteiten te starten.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Molenwaard bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland en het waterschap Rivierenland. De provincie Zuid-Holland en het waterschap Rivierenland hebben het plan beoordeeld en akkoord bevonden.

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet, de Staatscourant en Het Kontakt).

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

Groot-Ammers is gelegen in het noorden van de Alblasserwaard, langs de rivier de Lek. Groot-Ammers wordt in de geschiedenis voor het eerst genoemd in 1042. Groot-Ammers dankt haar naam aan het veenriviertje wat uitmondde in de Lek en waarlangs Groot-Ammers is ontstaan. (Ammers betekend waterloop). Groot-Ammers en omgeving stond onder invloed van de heren van Liesvelt, welke bestuurde vanuit slot Liesvelt, wat een van de grootste en sterkste kastelen van Nederland was. Tussen 1300 en 1400 werd de boezem uitgegraven. Deze waterloop mondde via een sluis uit in de Lek, en speelt (nog steeds) een belangrijke rol in de beheersing van het waterpeil in de Alblasserwaard, hoewel de sluis buiten gebruik is genomen. Aan deze boezem staan een viertal poldermolens. Rond 1900 was er in Groot-Ammers veel handel in kaas. De kaas werd in de Alblasserwaardse polder geproduceerd, en in Groot-Ammers verhandeld, getuige de kaaspakhuizen in het dorp. Om de bevolkingsgroei na de Tweede Wereldoorlog op te kunnen vangen is het dorp aanzienlijk uitgebreid. Met de uitbreiding van het dorp heeft ook de industrie in Groot-Ammers zich aanzienlijk uitgebreid. Door de groter groeiende bedrijven uit de kern ontstond ook de behoefte aan een bedrijfsterrein. Het bedrijfsterrein Gelkenes, gelegen tussen Groot-Ammers en Nieuwpoort voorzag in deze behoefte.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap ten zuiden van de kern Groot-Ammers. 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 het Achterland, 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 het Achterland gelegen. De bedrijfsgebouwen en bijgebouwen zijn achter de boerderij en/of de woning gelegen en zijn zowel haaks als parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd.



Afbeelding 2: Straatbeeld Achterland ter plaatse van het plangebied

2.1.2 Huidige status / gebruik

Het perceel Achterland 12 te Groot-Ammers is jarenlang in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Gezien de schaalvergroting in de agrarische sector is de agrariër genoodzaakt om het agrarisch bedrijf uit te breiden. De huidige bedrijfslocatie Achterland 12 is echter niet toereikend om de noodzakelijke bedrijfsuitbreiding te realiseren, waardoor is besloten om het agrarisch bedrijf te verplaatsen naar elders. Inmiddels zijn de agrarische activiteiten beëindigd en hebben de agrarische bedrijfsgebouwen hun agrarische functie verloren. Op het agrarisch bedrijfsterrein is een bedrijfswoning met een drietal bedrijfsgebouwen/schuren en bijbehorende agrarische voorzieningen (o.a. sleufsilos) gelegen.



Afbeelding 3: Bestaande bedrijfswoning



Afbeelding 4: Bestaande loods met naastgelegen sleufsilos



Afbeelding 5: Bestaande melkveestal



Afbeelding 6: Bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

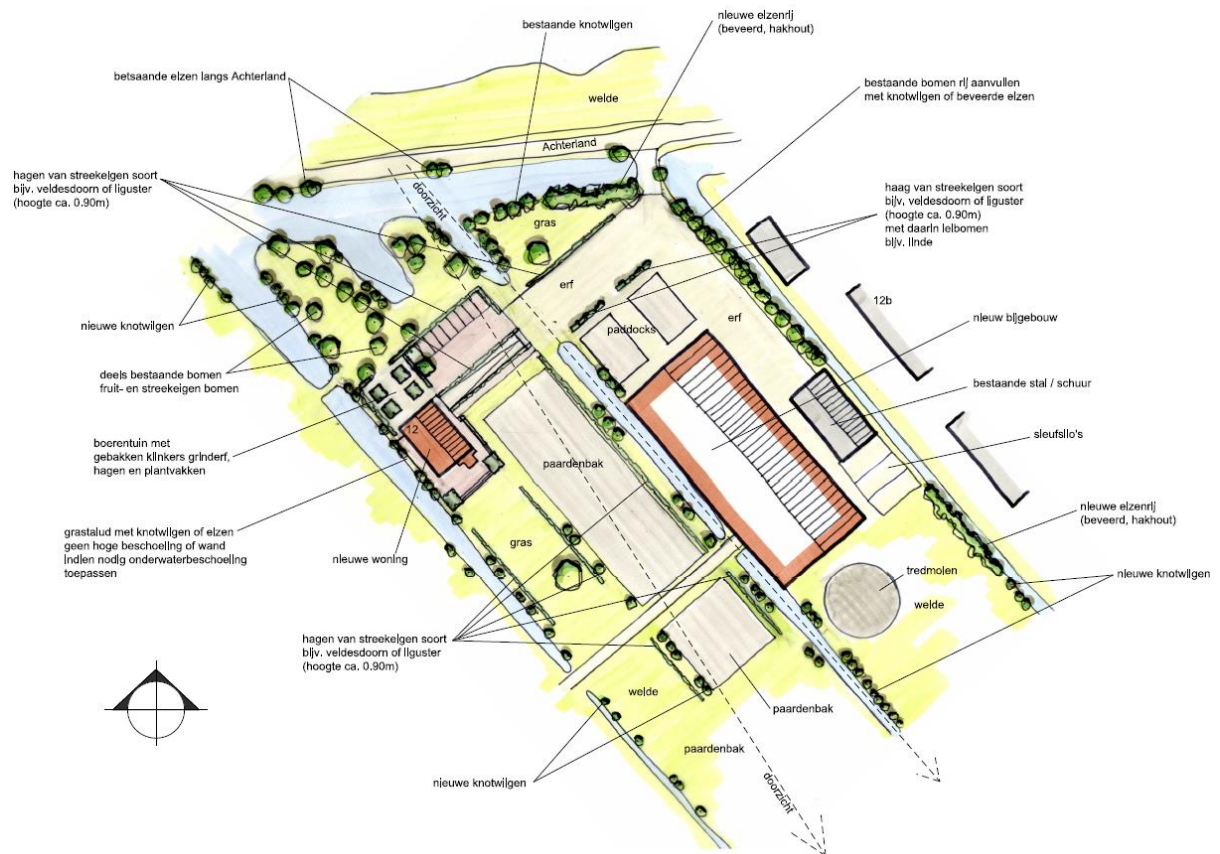
2.2.1 Plan

Op het perceel Achterland 12 te Groot-Ammers was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. Gezien de schaalvergroting in de agrarische sector is de agrariër genoodzaakt om het agrarisch bedrijf uit te breiden. De huidige bedrijfslocatie Achterland 12 is echter niet toereikend om de noodzakelijke bedrijfsuitbreiding te realiseren, waardoor is besloten om het agrarisch bedrijf te verplaatsen naar elders. Inmiddels zijn de agrarische activiteiten beëindigd en hebben de agrarische bedrijfsgebouwen hun agrarische functie verloren. Het perceel Achterland 12 te Groot-Ammers heeft inmiddels een nieuwe eigenaar. De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse een paardenhouderij/paardenfokkerij met ondergeschikte manegeactiviteiten te starten.

De paardenhouderij/paardenfokkerij richt zich in hoofdlijnen op het fokken van hoofdzakelijk eigen paarden, waarbij deze binnen het eigen bedrijf zullen worden afgericht en getraind. De paarden zullen vervolgens worden verkocht of voor de eigen fokkerij en sport worden aangehouden. De ondergeschikte manege-activiteiten bestaan uit het geven van privétrainingen en lessen.

De huidige inrichting en opstallen ter plaatse van het perceel Achterland 12 te Groot-Ammers zijn geheel toegelegd op een melkveebedrijf. Om ter plaatse een paardenhouderij/paardenfokkerij met ondergeschikte manege-activiteiten te kunnen vestigen heeft de initiatiefnemer het volgende plan:

1. De bestaande melkveeststal en jongveeststal, met een gezamenlijk oppervlak van 580 m² worden gesaneerd. De bestaande melkveeststal en jongveeststal zijn verouderd en verkeren in een verslechterde bouwkundige staat en zijn bovendien niet geschikt voor het huisvesten van paarden.
2. De bestaande loods (wagenberging) achterop het perceel blijft behouden en zal in de nieuwe situatie worden gebruikt als stalling van werktuigen en deels ook paarden.
3. De bestaande sleufsilo's zullen gehandhaafd blijven voor de opslag van voer etc. of eventueel gebruikt gaan worden als hokken voor de opfokdieren.
4. Op het perceel zal een nieuwe paardenstal (incl. binnenrijbak), ter grootte van 1456 m², worden gerealiseerd.
5. Naast de paardenstal worden de voor de paardenhouderij/paardenfokkerij benodigde voorzieningen gerealiseerd, waaronder een grote buitenrijbak (20 meter bij 60 meter), een kleine buitenrijbak (20 meter bij 20 meter), een tredmolen en twee paddocks (150 m² per stuk).
6. De bestaande bedrijfswoning (incl. aan- en uitbouwen), ter grootte van circa 200 m², wordt gesaneerd. De bestaande bedrijfswoning is gedateerd en verkeert in een verslechterde bouwkundige staat. De nieuwe bedrijfswoning wordt op het slag naast de paardenstal gerealiseerd. De nieuwe bedrijfswoning zal worden bewoond door de initiatiefnemer en zijn dochter (welke samen de paardenhouderij/paardenfokkerij zullen bedrijven). In het kader van een goede bedrijfsvoering dienen beiden bij het bedrijf te wonen. De nieuwe bedrijfswoning zal worden voorzien met een kelder.
7. Wat betreft de maatvoering van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen wordt aangesloten bij de regelgeving in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'.



Afbeelding 7: Nieuwe situatie

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Achterland 12 te Groot-Ammers wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op het Achterland. Via het Achterland kan men in oostelijke richting de N216 en vervolgens de N214 en de rijkswegen A15 en de A27 bereiken. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren is op eigen terrein ruim voldoende parkeergelegenheid voor zowel de paardenhouderij/paardenfokkerij als de bedrijfswoning. In de nabijheid van de bedrijfswoning worden een parkeerterrein gerealiseerd welke landschappelijk zal worden ingepast. Daarnaast is voldoende (manoeuvrer)ruimte op eigen terrein voor het laden en lossen van vrachtwagens (bevoorrading e.d.).

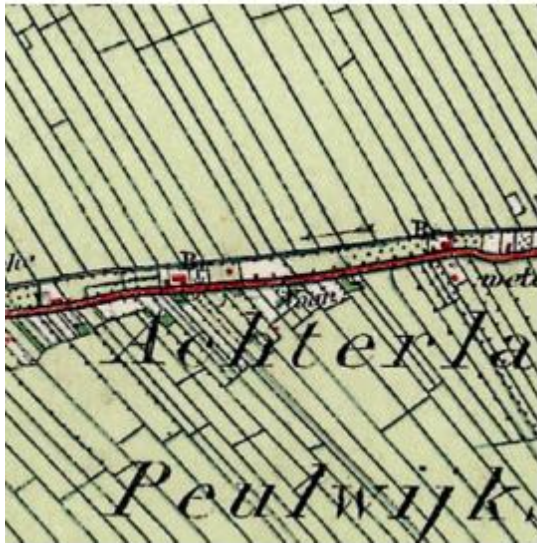


Afbeelding 7: Parkeren

2.2.3 Landschappelijk inpassingsplan/Molenwaards Kookboek

Het onderhavige plan zorgt met de paardenhouderij/paardenfokkerij voor een passende vervolgfunctie van deze voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het plan zorgt daarmee voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is men voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten. Lagendijk tuin- en landschaps-architecten is gevraagd op grond van het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente Molenwaard, 'het Molenwaards Kookboek' een landschappelijk kader te stellen voor de landschappelijke inrichting van het plangebied. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd in de bijlage.

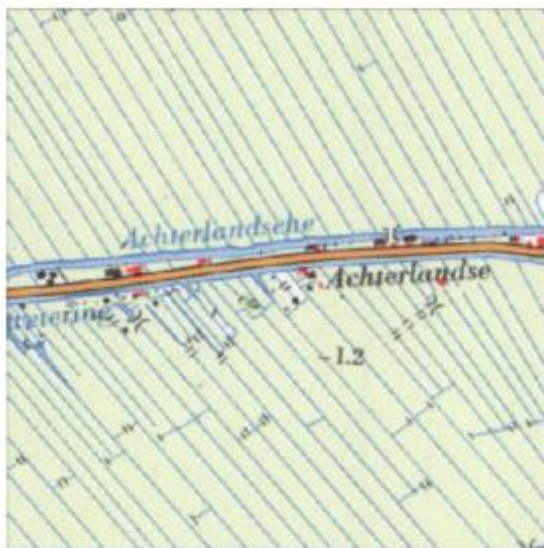
Geschiedenis



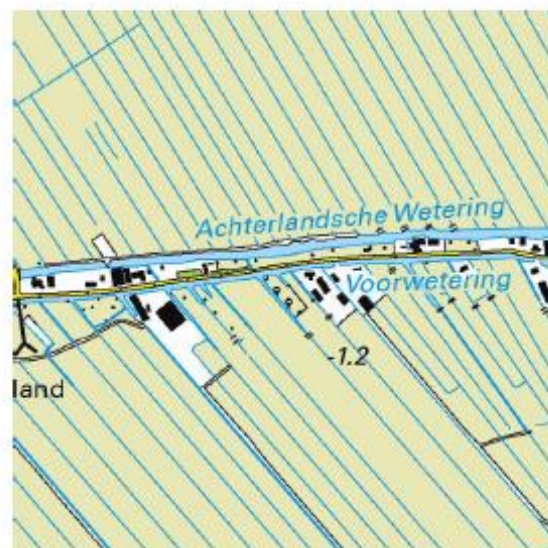
Het Achterland is een oude polderweg, parallel gelegen aan de Achterlandse Wetering. Deze legde een scheiding tussen de Noordelijke 'Gravelandsche Polder' en de Zuidelijke 'Achterlandse Polder'.



De bebouwingsdichtheid neemt toe gedurende de 20e eeuw. De schaalgrootte blijft echter beperkt. De bebouwing langs het lint wordt consequent gepositioneerd (haaks op de weg in de richting van het landschap).



Ten opzichte van 1950 treed er schaalvergroting op bij veel agrarische bedrijven. De bebouwingsdichtheid is nog steeds beperkt rondom deze locatie, de doorzichten en openheid naar de polders overheersen.



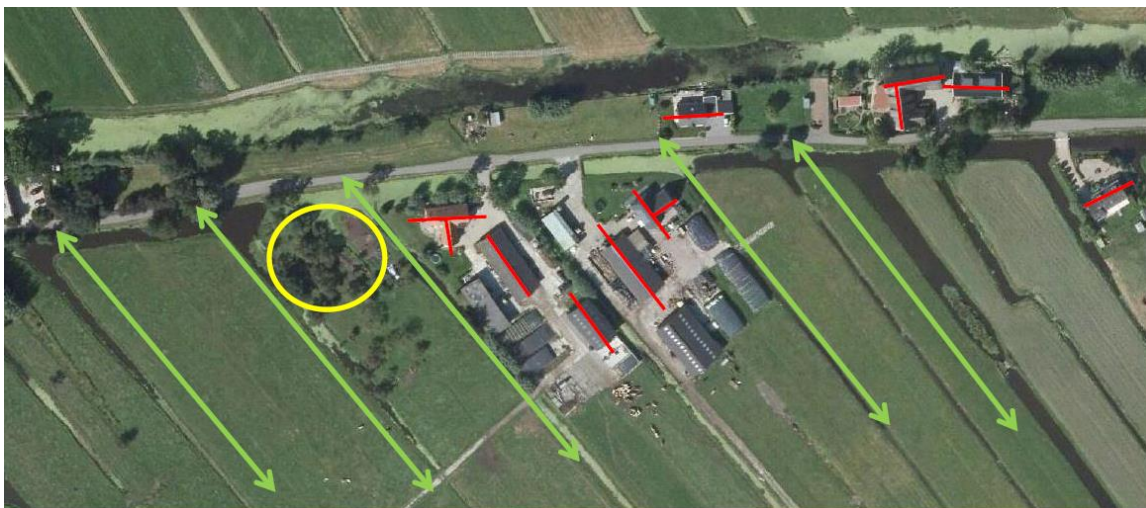
Ten opzichte van de 20e eeuw treed er nog meer schaalvergroting en uitbreiding plaats van agrarische bedrijven. Is is, ten opzichte van 1900 een redelijk hoge bebouwingsdichtheid met ook voornamelijk grootschaligere agrarische bedrijfsbebouwing. De doorzichten en openheid zijn hierbij echter altijd bewaard gebleven.

Kenmerken omgeving

Het onderhavige plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap ten zuiden van de kern Groot-Ambers. 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 het Achterland, 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 het Achterland gelegen. De bedrijfsgebouwen en bijgebouwen zijn achter de boerderij en/of de woning gelegen en zijn zowel haaks als parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd.

Kenmerken plangebied

Op het perceel Achterland 12 is een bedrijfswoning gelegen met daarbij behorende, voornamelijk verouderde, agrarische schuren. Twee van de schuren verkeren in een matige staat van onderhoud en zijn dicht op elkaar gebouwd. Vanuit het perceel lopen er diverse verharde en onverharde wegen de polder in. De locatie wordt ontsloten op het Achterland via één brug. Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van het Achterland, deze ligging is karakteristiek voor de grote gebouwen langs dit lint. De locatie is opgenomen in een cluster van 2 agrarische bedrijven. Deze clustering zorgt aan beiden zijden van het cluster voor veel openheid met het slagenlandschap. De twee bedrijven kennen qua schaal en omvang van de bedrijfsbebouwing een vergelijkbaar geheel, passend als één cluster in het landschap. In het cluster zelf is nauwelijks openheid en doorzicht aanwezig naar het achterliggende polderlandschap.



Afbeelding 8: Landschappelijke kenmerken omgeving plangebied

Bebouwingsritme

Er is een ritme aanwezig tussen de clusters bebouwing in het Achterland en de openheid naar het achterliggende slagenlandschap. Ten westen van het cluster wordt de openheid onderbroken door een karakteristiek 'voorhof' met moestuinen, bomen en kleinschalige activiteiten (gele cirkel).

Nokrichtingen

De nokrichtingen (rode lijnen) in het cluster zijn consequent haaks op de weg gepositioneerd. De westelijke woning wijkt hier van af, deze is parallel aan de weg gebouwd. De woningen langs het lint worden in variërende nokrichtingen gebouwd. In het cluster kennen de 2 woningen een verschillende nokrichting.

Landschappelijke doorzichten

De doorzichten (groene pijlen) liggen strak langs het cluster. Ten westen van het cluster wordt het doorzicht onderbroken door het karakteristieke voorerf met moestuinen en kleinschalige activiteiten (gele cirkel). De schaal van de bebouwing is variërend, echter wel passend bij de omvang van het cluster. Tussen de bebouwing in ligt genoeg ruimte om van losse bebouwing te kunnen spreken.

Rooilijn

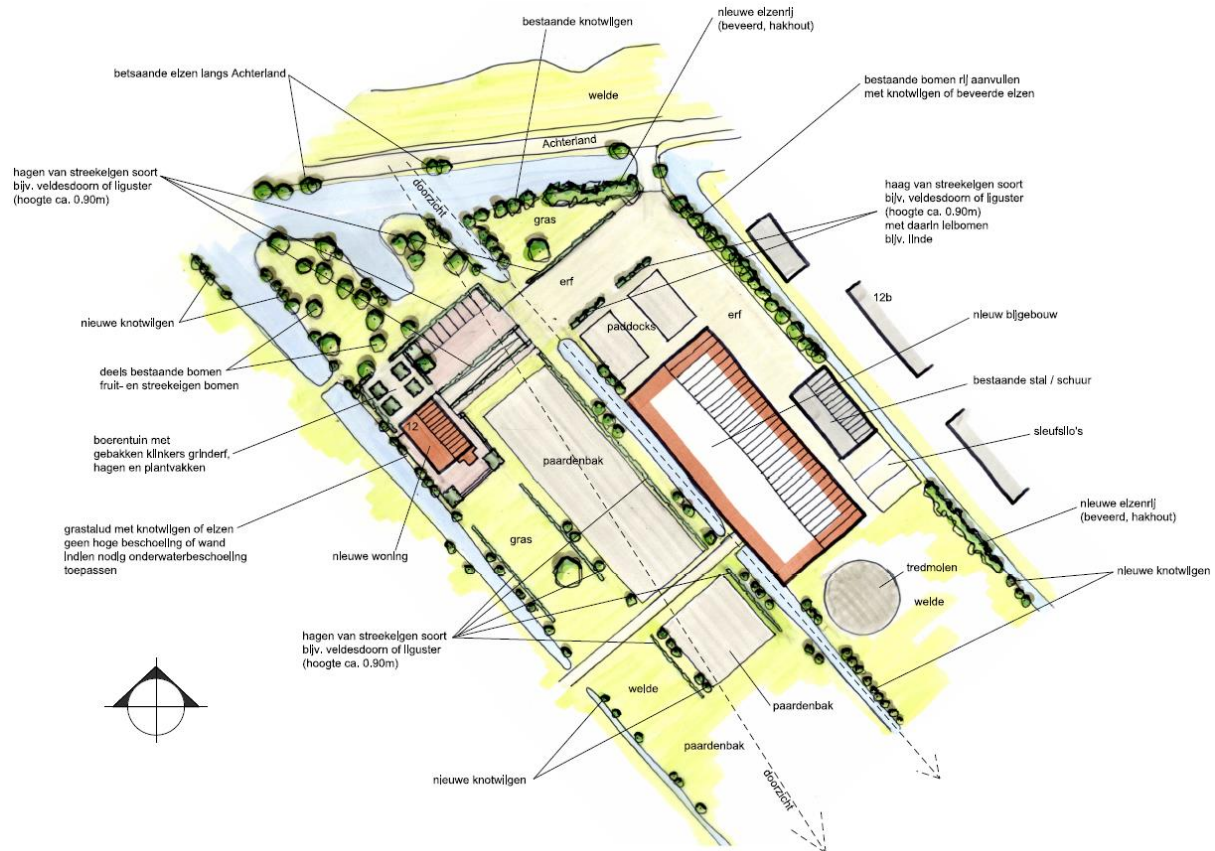
De rooilijn van de uiterste situering van de bebouwing loopt parallel aan de weg. Deze lijn zet zich redelijk consequent door langs het lint. De bij- en/of bedrijfsgebouwen zijn in de tweede bebouwingslijn achter het (woon)boerderijgebouw gesitueerd.

Ontwerpuitgangspunten

- Behoud/versterken openheid van het landschap/landschappelijke doorzichten;
- Behoud/versterken aanwezige streekeigen landschapselementen (o.a. voorerf);
- Nieuwe bebouwing en het parkeren dient landschappelijk te worden ingepast middels streekeigen beplanting. Een harde overgang van bebouwing naar het karakteristieke open slagenlandschap en een versteende uitstraling van het plangebied dient te worden voorkomen;
- Voor de groene inrichting van het plangebied dient gebruik te worden gemaakt van streekeigen beplanting als bv. elzen, essen en knotwilgen als boomvormers en de Meidoorn, Sleedoorn en Gelderse roos als onderbegroeiing;
- Sluit de algehele uitstraling aan op het landelijke en natuurlijke karakter van de Ablasserwaard.
- Sluit in kleur-, materiaalgebruik en verschijningsvorm van de bebouwing aan bij de omgeving.

Landschappelijk inrichtingsplan

Op basis van de ontwerpuitgangspunten is door bureau Lagendijk tuin- en landschaps-architecten uit Bergambacht het onderstaande landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het landschappelijk inrichtingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 9: Landschappelijk inrichtingsplan

In de nieuwe situatie worden tussen en naast de nieuwe bebouwing landschappelijke doorzichten gecreëerd naar het open slagenlandschap. De nieuwe opstallen worden haaks op de weg gepositioneerd en passend in het landschap ontworpen qua architectuur, dakvorm en verhoudingen. Het ontwerp van de bedrijfswoning wordt qua opzet en architectuur op een passende wijze ontworpen (landelijke uitstraling) en hiermee landschappelijk ingepast. Het groene voorerf voor de bedrijfswoning blijft behouden. De tredmolen wordt achter de paardenstal gerealiseerd, zodat het landschappelijk doorzicht niet wordt belemmerd. Rondom de paardenbakken wordt geen hoge beplanting gerealiseerd, waardoor sprake is van een doorzicht over de paardenbakken naar het achterliggende slagenlandschap. Rondom de parkeerplaatsen wordt een groene haag gerealiseerd, waarmee de geparkeerde auto's uit het zicht worden onttrokken. Verder wordt het perceel ingericht middels streekeigen passende erfbeplanting. Op basis hiervan is sprake van een passende en verantwoorde landschappelijke inpassing van het perceel Achterland 12 te Groot-Ammers.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad. Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). 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 vervolgfunctie. Verpaupering en daarmee aantasting van het karakteristieke slagenlandschap wordt daarmee voorkomen.

Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken wordt het plangebied op een passende wijze landschappelijk ingericht. Het huidige agrarische bouwvlak zal worden verkleind, waardoor de bouwmogelijkheden op het perceel worden verkleind. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Bovendien wordt een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van verpaupering van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomen.

Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk.

Tenslotte is het plangebied gelegen in een stiltegebied. De paardenhouderij/ paardenfokkerij betreft een kleinschalige activiteit. De paardenhouderij/paardenfokkerij richt zich hoofdzakelijk op het fokken van paarden, waarbij deze binnen het eigen bedrijf zullen worden afgericht en getraind. Er vinden op het terrein geen volwaardige manege-activiteiten plaats, waardoor geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige geluidsproductie.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten. De regionale structuurvisie '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 openheid van het landschap en doorzichten 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.

Het onderhavige plan betreft uitsluitend de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning. De bedrijfswoning is voor eigen gebruik. Een bedrijfswoning is in het kader van een goede bedrijfsvoering noodzakelijk. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd, waardoor regionale afstemming niet noodzakelijk is.

3.4 Gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van het voorgenomen plan wordt voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in het Structuurplan Liesveld, het MeerjarenPerspectief Wonen en de Toekomstvisie Molenwaard van de gemeente Molenwaard.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 26 maart 2013). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch'. Op gronden met een agrarische bestemming is het zonder specifieke functieaanduiding niet toegestaan om een paardenhouderij te starten.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid.

4 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Watertoets	Nee	Nee	Nee
4.2 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.3 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.4 Bedrijf-milieuhinder	Nee	Nee	Nee
4.5 Externe veiligheid	Nee	Nee	Nee
4.6 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.7 Ecologie	Ja	Nee	Nee
4.8 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.9 Archeologie	Ja	Nee	Nee

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20170907-9-15973). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW063. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,71 m NAP en een winterpeil van -1,81 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In het kader van het vooroverleg is het plan beoordeeld en akkoord bevonden door het waterschap Rivierenland.

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. Ten noorden van het plangebied ligt de B-watergang 131247. Aan de oostzijde van het plangebied liggen de C-watergang 060975 en B-watergang 015042. Aan de westzijde van het plangebied liggen de C-watergangen 060969, 061507 en 061000. De bouw- en sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden buiten de beschermingszones van de nabijgelegen B-watergangen. Voor de werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk.

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plan resulteert in een afname aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Riolering

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale of primaire waterkering

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

Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op het Achterland. Het Achterland valt ter plaatse onder de verantwoordelijkheid van het Waterschap Rivierenland. De ontsluiting van het plangebied blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Het aanvragen van een watervergunning dan wel het indienen van een melding bij het Waterschap Rivierenland is niet vereist dan wel noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse vanwege de watercompensatie

4.2 Geluid (Wegverkeerslawaaai)

Het plangebied ligt binnen de invloedsfeer van het Achterland (60 km/h). Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein dus kan buitenbeschouwing worden gelaten.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai op de woning in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidsbelasting ten gevolge van het Achterland ten hoogste 41 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt ter plaatse van de voorgevel van de woning;*
- *Deze geluidbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai, waardoor er geen hogere grenswaarde aangevraagd hoeft te worden en er geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels noodzakelijk is;*
- *Vanuit akoestisch oogpunten zijn er ten aanzien van wegverkeerslawaaai geen belemmeringen voor de realisatie van de woning.'*

Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

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

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Milieugevoelige functie

Het onderhavige plan betreft de enerzijds de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning. De nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd op het slag naast de paardenstal (gewijzigde positie ten opzichte van de bestaande bedrijfswoning). Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Op basis van de toetsing kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gecorrigeerde richtafstanden voor een gemengd gebied. Gesteld kan worden dat er

sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Milieubelastende functie

Het onderhavige plan betreft anderzijds de nieuwvestiging van een paardenhouderij/paardenfokkerij. Hiermee is sprake van een toevoeging van een nieuwe milieubelastende functie.

In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering is geen specifieke categorie opgenomen voor een paardenhouderij/paardenfokkerij. Het bedrijf kan gezien de bedrijfsactiviteiten worden geschaard onder de categorie 'manege' (milieucategorie 3.1). Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering geldt voor een manege een grootste richtafstand van 50 meter. Gezien het onderhavige plangebied is gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand worden verlaagd naar 30 meter.

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreft de bedrijfswoning op het perceel Achterland 13. De afstand van de naar het plangebied gekeerde gevel tot het plangebied betreft circa 35 mter. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gecorrigeerde richtafstand. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en de paardenhouderij/paardenfokkerij wordt niet (verder) in de bedrijfsvoering beperkt.

Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

Invloed van stationaire bronnen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of wegen waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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 gelegen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Conclusie

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

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan. Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.7 Ecologie

Soortenbescherming

Het onderhavige plan betreft de sanering van een bedrijfswoning en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de nieuwbouw van een paardenstal, bedrijfswoning en bijbehorende voorzieningen voor de paardenhouderij/paardenfokkerij. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft, behoudens huismussen, aannemelijk geen essentiële betekenis voor de overleving van soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Huismussen gebruiken het woonhuis mogelijk als broedplaats en de omliggende schuren voor foerageeractiviteiten. De directe omgeving van de planlocatie maakt mogelijk deel uit van het foerageergebied van vleermuizen. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot significante aantasting van beschikbare zomerverblijfplaatsen en/of foerageergebied. Om negatieve effecten van de beoogde ontwikkeling op foeragerende vleermuizen te voorkomen dienen de sloopwerkzaamheden bij voorkeur tijdens de winterrustperiode (medio oktober- medio april) uit gevoerd te worden.

Indien de werkzaamheden buiten deze periode plaats vinden dient er gedurende de ontwikkelingen vleermuisvriendelijke verlichting toegepast te worden en/of gewerkt te worden buiten de schemerperiode. De rugstreepad is waargenomen in de omgeving van de planlocatie.

Echter gezien de barrière werking van de grote waterlopen is kans dat de soort zich op de planlocatie vestigt vrij klein. Om het risico van de vestiging uit te sluiten dienen de werkzaamheden ook voor deze soort bij voorkeur binnen de winterrustperiode (medio oktober - medio maart) uitgevoerd te worden.

De locatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene (broed)vogels, amfibieën, ongewervelden en zoogdieren. Om negatieve effecten op aanwezige broedvogels te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen om te worden opgestart.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van huismussen, vleermuizen en algemene broedvogels. Voor de huismus dient een aanvullend onderzoek of gerichte inspectie (nesten tellen) uitgevoerd te worden. Voor vleermuizen en algemene broedvogels dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Tevens dient er tijdens de uitvoering rekening gehouden te worden met potentieel leefgebied, en daarmee de kans op vestiging van de rugstreepad op de planlocatie. Voor dit soort dienen maatregelen getroffen te worden om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

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. Belangrijk provinciaal weidevogelgebied ligt circa 50 m ten noorden en 600 m ten zuiden van het plangebied. Sloopwerkzaamheden tijdens het broedseizoen kan mogelijk leiden tot verstoring van algemene broedvogels binnen het noordelijk gelegen weidevogelgebied. Versturende effecten van nieuwbouw op dit gebied zijn echter verwaarloosbaar. Natura2000 gebieden in de omgeving van het plangebied betreft het habitatrichtlijngebied 'Uiterwaarden Lek' gelegen op circa 5.1 km ten noordoosten en het vogelrichtlijngebied 'Donkse Laagten' op circa 5.5 km ten zuidwesten van het plangebied. De ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot een tijdelijke toename in de stikstofdepositie als gevolg van een projecteffect. Echter gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de afstand tot de Natura2000 gebieden is een negatief effect van de beoogde ontwikkelingen op de instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden uitgesloten. Ervaring leert tevens dat bij soortgelijke en grotere projecten, gecombineerd met de afstand tussen de planlocatie, dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0.05 mol per hectare per jaar blijft. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied per definitie te groot is. Dichtstbijzijnde gebieden van het Natuurnetwerk Nederland liggen op 0.7 tot 1.6 km rondom het plangebied. Dit betreffen zowel bestaande natuurgebieden alsmede robuuste ecologische verbindingzones. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie leidt niet tot aantasting van de waarden van het natuurnetwerk. Externe werking is geen toetsingskader voor gebieden van het Natuurnetwerk Nederland.

Conclusie

Voor de huismus dient een aanvullend onderzoek of gerichte inspectie (nesten tellen) uitgevoerd te worden. Dit aanvullend onderzoek dient voorafgaand aan de bouw- en sloopwerkzaamheden te worden uitgevoerd. Het aanvullend onderzoek zal als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Verder dienen de benodigde voorzorgsmaatregelen te worden getroffen.

4.8 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Linge Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'De bodem ter plaatse bestaat uit klei, in de meeste boringen overgaand in veen op circa 0.5 m-mv. In enkele boringen rond de opstallen is de bovengrond zandig, tot maximaal 1.0 m-mv. Er is geen puin van betekenis waargenomen in de (boven)grond rond de woning en schuren. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes of scherven zijn dus ook nergens aangetroffen.

Grond

De geroerde bovengrond van het terrein rond de opstallen is licht verontreinigd met enkele metalen, PCB's, olie en PAK. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt in de bovengrond een tussenwaarde overschreden. Licht verhoogde gehalten komen overeen met de gegevens van de bodemkwaliteitskaart voor de lintbebouwing langs de Achterland (Wonen Heterogeen). Zintuiglijk is geen olie op de locatie van de huidige en voormalige tank waargenomen. In de twee gedempte sloten is geen afwijkende grond aangetroffen. Aangenomen wordt dat deze zijn gedempte met grond van het terrein zelf.

In de ondergrond is alleen molybdeen licht verhoogd. Dit is een natuurlijke verhoging niet specifiek voor het terrein aan de Achterland zelf. De grond in de twee gedempte sloten in het grasland ten westen van de boerderij bevat hout als enige bodemvreemde bijmenging. Analytisch is deze grond niet boven de tussenwaarde verontreinigd.

Bestrijdingsmiddelen

In de toplaag van het terrein met de fruitbomen ten westen van de boerderij zijn DDD, DDE en DDT meetbaar aanwezig. Voor geen van deze stoffen wordt echter een Achtergrondwaarde overschreden.

Grondwater

De peilbuis staat op de locatie van de voormalige dieseltank. Het grondwater is verontreinigd met barium, het gehalte ligt boven de tussenwaarde. Voor zink wordt de streefwaarde overschreden. De metalen zijn van nature verhoogd in het grondwater en niet specifiek voor de locatie zelf. Olie en aromaten zijn niet meetbaar verhoogd in het grondwater.

Asbest

Visueel is nergens asbestverdacht materiaal in de bovengrond of de toplaag langs de verdachte schuur aangetroffen. Ook analytisch is door het lab geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in het monster van de grond. Conclusie van het onderzoek is dat de bodem langs de schuur ten oosten van de woning niet verontreinigd is met asbest.

De algemene kwaliteit van grond en grondwater is geen belemmering voor de eigendomsoverdracht van de boerderij. Licht verhoogde gehalten in de grond zijn geen risico voor de volksgezondheid.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.9 Archeologie

Door ADC ArcheoProjecten is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. De conclusie uit het onderzoek luidt: *'ADC ArcheoProjecten adviseert om ten behoeve van de geplande werkzaamheden geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren. 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 archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 5' en 'Waarde – Archeologie – 6' uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 12' 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 'Groot-Ammers, Achterland 12' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige 'Groot-Ammers, Achterland 12' is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld', vastgesteld op 26 maart 2013. Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming van het betreffende perceel gehandhaafd. De regels van het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 12' bestaat uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch

Het perceel Achterland 12 behoudt de bestemming 'Agrarisch'. Uitsluitend wordt ter plaatse het bouwvlak verkleind en wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenhouderij/paardenfokkerij' opgenomen.

Waarde – Archeologie – 5 en 6

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 5' en 'Waarde - Archeologie – 6' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

5.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – paardenhouderij/paardenfokkerij;
- Gebiedsaanduiding milieuzone – ruwvoeder;
- Gebiedsaanduiding milieuzone – stiltegebied;
- Bouwvlak.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 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 vooropzet, 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 de 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.

6.1.2 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.

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan 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).

Het onderhavige plan voorziet in de nieuwvestiging van een paardenhouderij/paardenfokkerij ter plaatse van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Een deel van de agrarische voorzieningen (waaronder de wagenberging) zal worden hergebruikt voor de beoogde vervolgfunctie. De paardenhouderij/paardenfokkerij richt zich hoofzakelijk op het fokken van paarden, waarbij deze binnen het eigen bedrijf zullen worden afgericht en getraind. Het bedrijf betreft daarmee 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.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 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 vervolgfunctie. Verpaupering en daarmee aantasting van het karakteristieke slagenlandschap wordt daarmee voorkomen.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvenscentra 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 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. Daarnaast wordt langdurige leegstand en verpaupering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken wordt het plangebied op een passende wijze landschappelijk ingericht (paragraaf 2.2.3). Het huidige agrarische bouwvlak zal worden verkleind, waardoor de bouwmogelijkheden op het perceel worden verkleind.

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 gelegen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'.

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

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

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 2.2.3).

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 plangebied 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.

6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

Als uitwerking van de kwaliteitskaart zijn in het buitengebied van Zuid-Holland voor 17 gebieden een gebiedsprofiel opgesteld. Voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is tevens een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van de karakteristieken, de ontwikkelingen, de kwaliteiten en de ambities in het gebied. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om kwaliteit van de plannen en ontwikkelingen te stimuleren. De acht belangrijkste ambities waar het gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden op richt zijn:

1. Het veiligstellen van de oostwest oriëntatie van de open ruimte in de Alblasserwaard.
2. Het veiligstellen en waar mogelijk versterken van het lommerrijke karakter van de Vijfheerenlanden als contrast met de Alblasserwaard.
3. Het behoud van de kamerstructuur, door het herkenbaar houden van de middeleeuwse polderkaden en de linten.
4. Het herkenbaar houden en versterken van de differentiatie tussen en binnen de linten.
5. Het herkenbaar houden en versterken van het hoofdwatersysteem.
6. Het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden bij het bouwen aan de dorpskernen.
7. Het bij de stedenband middels aantrekkelijke routes naar het landelijk gebied kwalitatief versterken van de stad-landrelaties.
8. Het behouden en versterken van het contact met de rivier in de stedenband, met name bij herstructureringen en dijkverbeteringen.

Het onderhavige plan en bijbehorende landschappelijk inpassingsplan sluit aan bij de bovenstaande ambities van het gebiedsprofiel (paragraaf 2.2.3).



Afbeelding 10: Ambitiebeeld gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

6.2.3 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 bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. 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 bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale 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 voorziet in de nieuwvestiging van een paardenhouderij/paardenfokkerij met bijbehorende bedrijfswoning. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (paragraaf 6.2.1).

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 'aanpassen'. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit 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 een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van verpaupering van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomen.

Stiltegebied

Tenslotte is het plangebied gelegen in een stiltegebied. Om stiltegebieden zo stil mogelijk te houden gelden een aantal regels. Gemotoriseerd verkeer, grootschalige evenementen of andere bronnen van lawaai zijn verboden. Gebiedseigen geluiden zijn wel toegestaan. De paardenhouderij/paardenfokkerij betreft een kleinschalige activiteit. De paardenhouderij/paardenfokkerij richt zich hoofdzakelijk op het fokken van paarden, waarbij deze binnen het eigen bedrijf zullen worden afgericht en getraind. Er vinden op het terrein geen volwaardige manegeactiviteiten plaats, waardoor geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige geluidsproductie.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 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' (2012) 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 openheid van het landschap en doorzichten 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.

6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In antwoord op de voormalige provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 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.

Groot-Ammers is aangeduid als voorzieningendorp. Voorzieningendorpen hebben een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen.

Voor de gemeente Molenwaard zijn de volgende winstpunten te behalen:

- Het vasthouden van modern georiënteerde starters in hun eigen voorzieningendorpen. Voor deze starters zijn voorzieningen van groot belang;
- Woondorpen gaan niet op slot. De hechte gemeenschappen van de woondorpen zijn sterk bepalend voor de leefbaarheid van een dorp. De nabijheid van sterke voorzieningendorpen is ook in het voordeel van de omliggende woondorpen. En er is ruimte voor maatwerk in nieuwbouw door gericht te bouwen voor een concrete, lokale vraag. Alle reden om ook blijvend te investeren in de kwaliteit van de woonomgeving en van bestaande woningen in de woondorpen;

- Er zijn kansen voor het aantrekken van nieuwe groepen met een landelijke woonoriëntatie.

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van circa 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraag gestuurde groei. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in behoud van kwaliteit en uitstraling, woonlastenbeperking en energie en comfortverbetering in relatie tot zorg. Geen van de gebieden gaat op slot maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraaggerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- A. Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- B. 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.
- C/D. 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.

Medewerking door de gemeente Molenwaard wordt in principe alleen toegezegd wanneer uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad in de kern en dat de woningen een duidelijke kwalitatieve meerwaarde hebben. Er moet eerst worden bekeken of een bouwplan binnen bestaande bebouwing of door inbreiding kan worden gerealiseerd. Realisatie in bestaande bebouwing is in geval van grondgebonden woningen niet aan de orde. Binnen de kern zijn ook geen inbreidingslocaties voorhanden en is ook geen sprake van ruimte binnen een gereserveerde planmatige uitbreiding.

Het onderhavige plan betreft uitsluitend de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning. De bedrijfswoning is voor eigen gebruik. Een bedrijfswoning is in het kader van een goede bedrijfsvoering noodzakelijk. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd, waardoor regionale afstemming niet noodzakelijk is.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurplan Liesveld

De gemeente Molenwaard staat voor 'landelijk, leefbaar en levendig'. Landelijk is de sfeer aan de noordrand van de Alblasserwaard in het Groene Hart, waar rust en ruimte de groene polders verbinden met de dynamiek van de Lek. Dat levert niet alleen een levendig beeld op van een typisch Hollands rivierenlandschap. Ook menselijke activiteiten in de dorpen, het bedrijventerrein en het buitengebied dragen hieraan bij. Dit alles zorgt voor een prettige en leefbare omgeving, waar het goed wonen, werken en recreëren is. Het is echter niet vanzelfsprekend dat dit in de toekomst zo blijft. Om de kwaliteiten en nieuwe kansen te benutten, heeft de gemeente besloten een integraal Structuurplan op te stellen. Met dit instrument in de hand wil de gemeente ook in de toekomst een vitale gemeente blijven en waar mogelijk de dreiging van neerwaartse ontwikkelingen afwenden.

Het onderhavige plan speelt in op de onderstaande strategische hoofdlijnen van het structuurplan Liesveld:

- Verbreding van de economische structuur met aandacht voor nieuwe woon-werkcombinaties;
- Vergroting van de leefbaarheid van de kernen door aandacht en inzet van bewoners, bedrijven, organisaties en overheid voor sociale, economische en ruimtelijke zaken.

6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

Het MeerjarenPerspectief Wonen van de gemeente Molenwaard (december 2013) geeft aan dat de vraag en de berekende woningbehoefte in een kern leidende principes zijn. Het plan past binnen de berekende woningbehoefte. Verder beschouwt de gemeente mensen met een binding aan de gemeente/kern als doelgroep. Voor voorzieningen-kernen ligt de nadruk op starters en doorstromers en daarnaast ook op senioren.

Het onderhavige plan betreft uitsluitend de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning. De bedrijfswoning is voor eigen gebruik van de initiatiefnemer. Het onderhavige plan past daarmee binnen het lokale woonbeleid.

6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie van Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet Molenwaard in op levensloopbestendige wonen en zorg aan huis. In mei 2013 heeft de raad de kaders voor verdeling van het woningbouw-programma vastgesteld. Relevante kaders zijn het aansluiten bij de demografische ontwikkeling, het bouwen in voorzieningendorpen voor senioren en plannen met maatschappelijke urgentie (zoals centrumplannen) voorrang geven.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Het plan betreft uitsluitend de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning. De bedrijfswoning is voor eigen gebruik. Hierdoor kunnen de initiatiefnemer en zijn dochter (welke samen de paardenhouderij/paardenfokkerij zullen bedrijven) in het kader van een goede bedrijfsvoering beiden bij het bedrijf wonen.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', dat door de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 26 maart 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

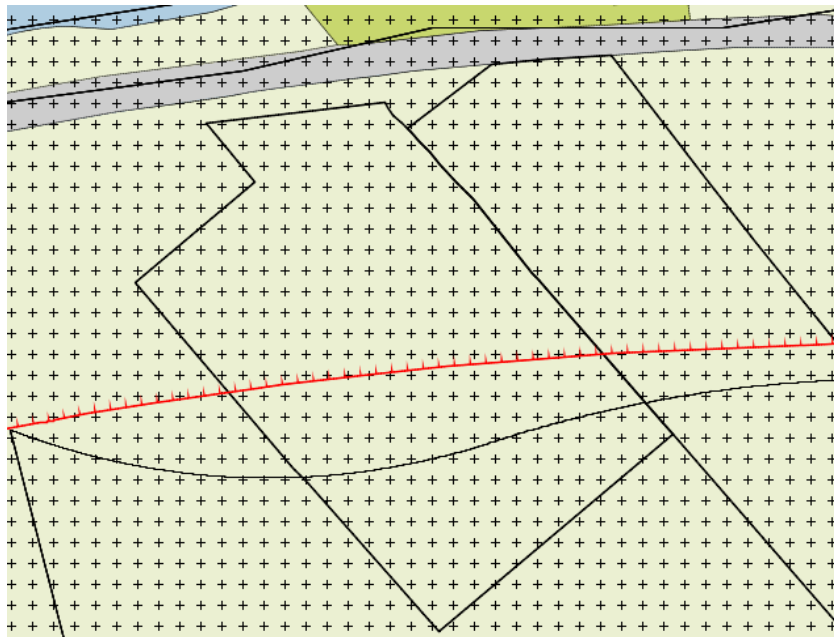
- Agrarisch.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 5;
- Waarde – Archeologie – 6;

Met de gebieds- en overige aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding milieuzone - ruwvoeder;
- Gebiedsaanduiding milieuzone - stiltegebied;
- Bouwvlak.



Abbeelding 11: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 26 maart 2013). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch'. Op gronden met een agrarische bestemming is het zonder specifieke functieaanduiding niet toegestaan om een paardenhouderij te starten.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld';
- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.
- Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Watertoets

7.1.1 Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

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 riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig riviereengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezem- kades. 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.

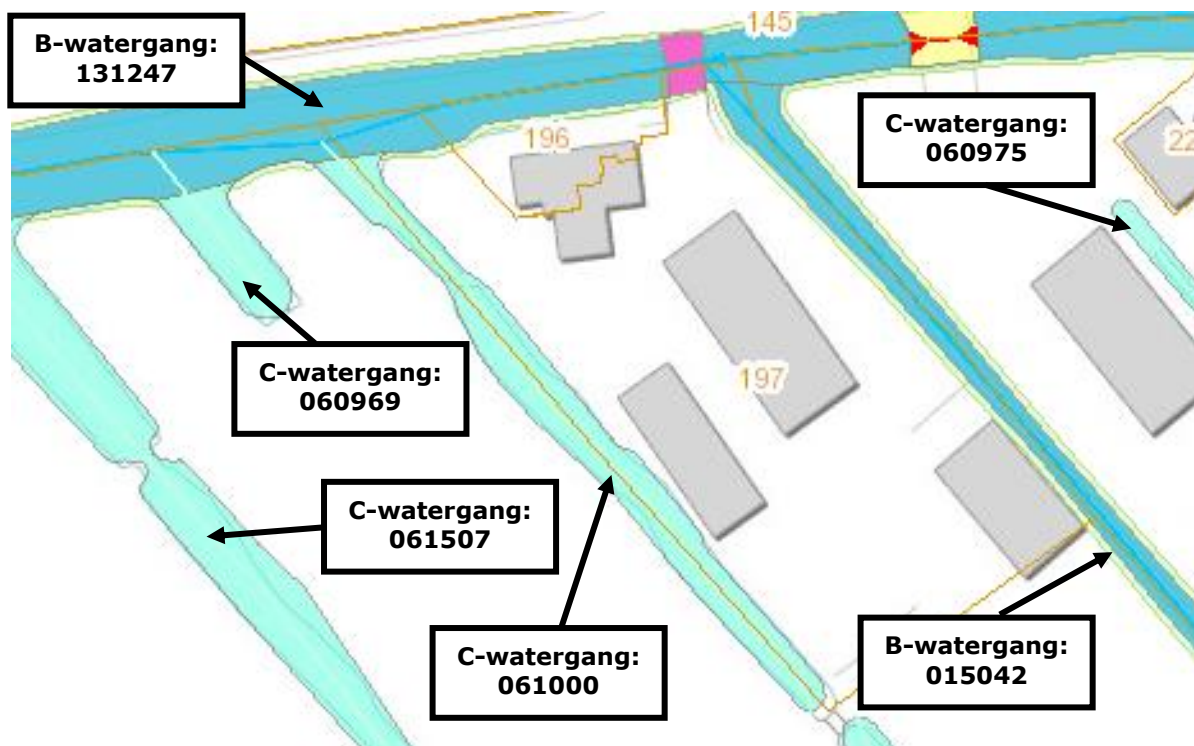
Verordening 'de Keur'

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

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. Ten noorden van het plangebied ligt de B-watergang 131247. Aan de oostzijde van het plangebied liggen de C-watergang 060975 en B-watergang 015042. Aan de westzijde van het plangebied liggen de C-watergangen 060969, 061507 en 061000.

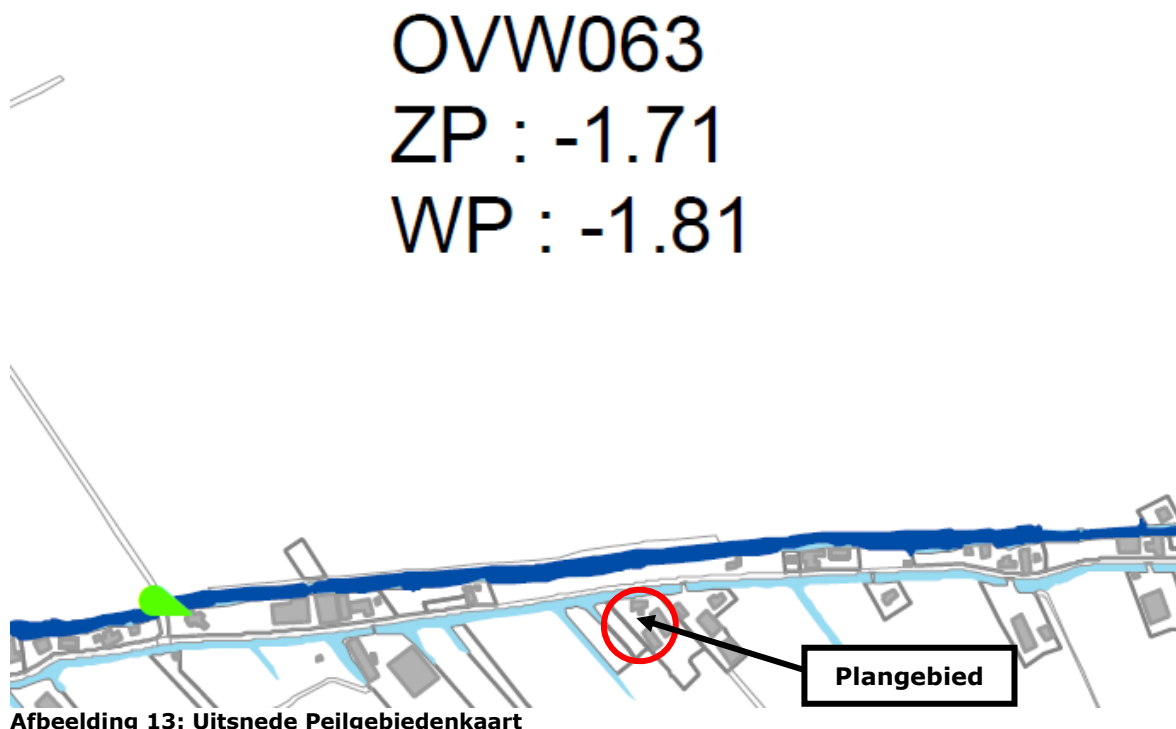
De bouw- en sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden buiten de beschermingszones van de nabijgelegen B-watergangen. Voor de werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk.



Afbeelding 12: Uitsnede Legger Wateren

7.1.2 Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20170907-9-15973). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW063. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,71 m NAP en een winterpeil van -1,81 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In het kader van het vooroverleg is het plan beoordeeld en akkoord bevonden door het waterschap Rivierenland.



Afbeelding 13: 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.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1500 m².

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m ²)
Bedrijfswoning	200 m ²
Melkveestal + jongveestal	580 m ²
Wagenberging	220 m ²
Sleufsilo's	80 m ²
Kuil- en mestplaten	525 m ²
Overige terreinverharding	2200 m ²
Totaal bestaande situatie	3805 m²
Nieuwe situatie	
Bedrijfswoning (incl. aan-, uit- en bijgebouwen)	200 m ²
Paardenstal	1456 m ²
Wagenberging	220 m ²
Sleufsilo's	80 m ²
Parkeerplaatsen	40 m ²
Overige terreinverharding	1200 m ²
Totaal nieuwe situatie	3196 m²
Verschil	609 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.

Riolering

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

- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenwaard. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale of primaire waterkering

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

Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op het Achterland. Het Achterland valt ter plaatse onder de verantwoordelijkheid van het Waterschap Rivierenland. De ontsluiting van het plangebied blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het aanvragen van een watervergunning dan wel het indienen van een melding bij het Waterschap Rivierenland is niet vereist dan wel noodzakelijk.

7.1.3 Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

7.2 Geluid (Wegverkeerslawaaai)

7.2.1 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.

Het plangebied ligt binnen de invloedsfeer van het Achterland (60 km/h). Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein dus kan buitenbeschouwing worden gelaten.

7.2.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning. De nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd op het slag naast de paardenstal (gewijzigde positie ten opzichte van de bestaande bedrijfswoning). In het kader van de Wgh is hiermee het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai noodzakelijk. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai op de woning in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidsbelasting ten gevolge van het Achterland ten hoogste 41 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt ter plaatse van de voorgevel van de woning;*
- *Deze geluidbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai, waardoor er geen hogere grenswaarde aangevraagd hoeft te worden en er geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels noodzakelijk is;*
- *Vanuit akoestisch oogpunten zijn er ten aanzien van wegverkeerslawaaai geen belemmeringen voor de realisatie van de woning.'*

7.2.3 Conclusie

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

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Beleidskader

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

Tabel 2: Grenswaarden

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

7.3.2 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 PM2,5/m³).

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

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

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.

7.3.3 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 en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.4 Bedrijven en milieuhinder

7.4.1 Beleidskader

Bij realisering van nieuwe milieugevoelige 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.

7.4.2 Onderzoek

Milieugevoelige functie

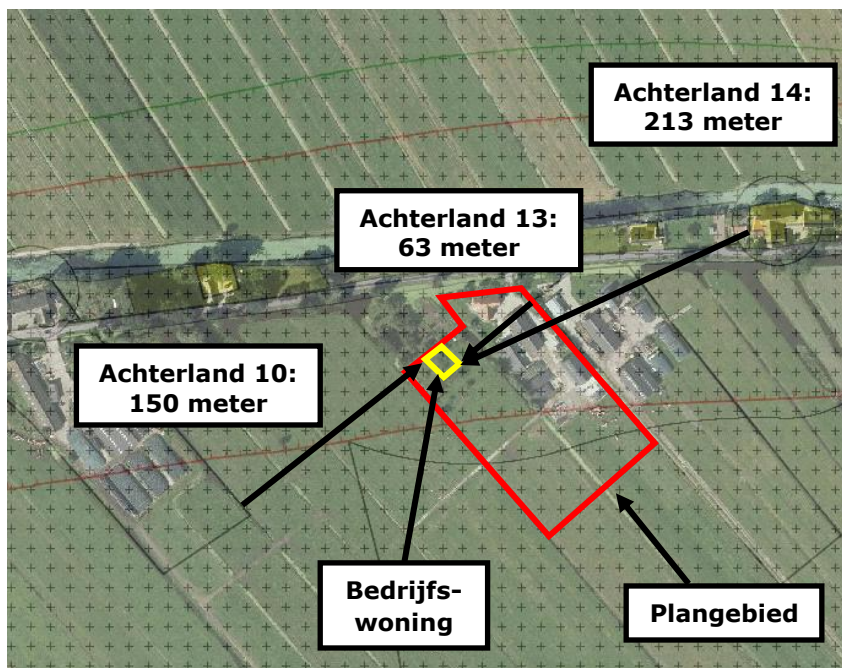
Het onderhavige plan betreft de enerzijds de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning. De nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd op het slag naast de paardenstal (gewijzigde positie ten opzichte van de bestaande bedrijfswoning). In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies als gevolg van de wijziging van de positie van de bedrijfswoning. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Tabel 3: Bedrijven- en milieuzonering

Adres	Functie	Milieucat. (maximaal toegestaan)	Richtafstand conform VNG (gemengd gebied)	Werkelijke afstand
Achterland 12b	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	63 meter
Achterland 17	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	378 meter
Achterland 14	Restauratie- bedrijf	2.0	10 meter	213 meter
Achterland 10	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	150 meter

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gecorrigeerde richtafstanden voor een gemengd gebied. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

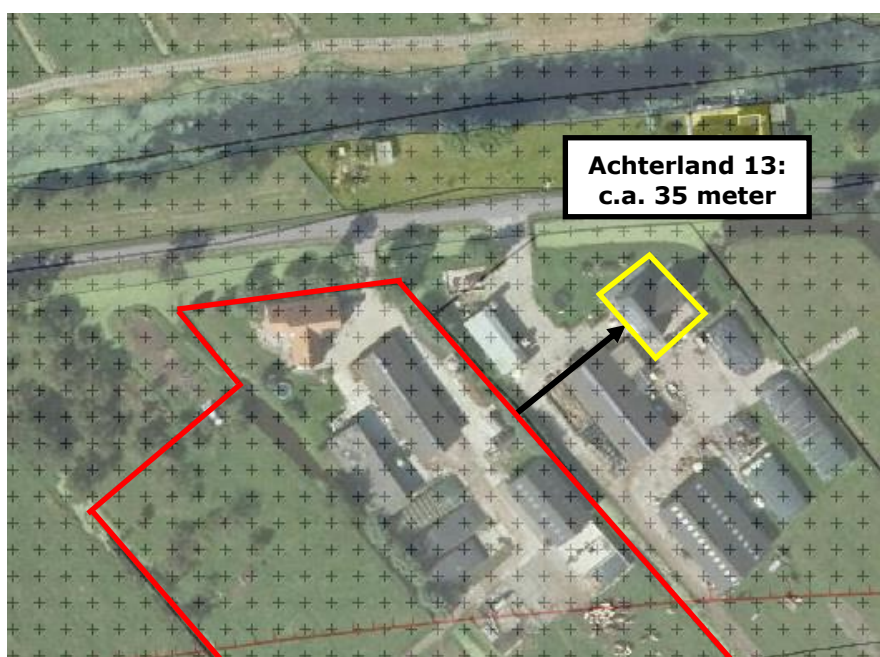


Afbeelding 14: Invloed gewijzigde positie bedrijfswoning t.o.v. van de omliggende bedrijven

Milieubelastende functie

Het onderhavige plan betreft anderzijds de nieuwvestiging van een paardenhouderij/ paardenfokkerij. Hiermee is sprake van een toevoeging van een nieuwe milieubelastende functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele hinder van de nieuwe milieubelastende functie ten opzichte van de omliggende milieugevoelige functies.

In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering is geen specifieke categorie opgenomen voor een paardenhouderij/paardenfokkerij. Het bedrijf kan gezien de bedrijfsactiviteiten worden geschaard onder de categorie 'manege' (milieucategorie 3.1). Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering geldt voor een manege een grootste richtafstand van 50 meter. Gezien het onderhavige plangebied is gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand worden verlaagd naar 30 meter.



Afbeelding 15: Afstand tot dichtstbijzijnde milieugevoelige functie

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreft de bedrijfswoning op het perceel Achterland 13. De afstand van de naar het plangebied gekeerde gevel tot het plangebied betreft circa 35 mter. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gecorrigeerde richtafstand. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en de paardenhouderij/paardenfokkerij wordt niet (verder) in de bedrijfsvoering beperkt.

7.4.3 Conclusie

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

7.5 Externe veiligheid

7.5.1 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.

7.5.2 Onderzoek

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 dat 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 risico-aspecten 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 Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of wegen waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 16: 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

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

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 gelegen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

7.5.3 Conclusie

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

7.6 Kabels en leidingen

7.6.1 Beleidskader

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

7.6.2 Onderzoek

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

7.6.3 Conclusie

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

7.7 Ecologie

7.7.1 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, Habitat- richtlijnsoorten 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).

7.7.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Het onderhavige plan betreft de sanering van een bedrijfswoning en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de nieuwbouw van een paardenstal, bedrijfswoning en bijbehorende voorzieningen voor de paardenhouderij/paardenfokkerij. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft, behoudens huismussen, aannemelijk geen essentiële betekenis voor de overleving van soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Huismussen gebruiken het woonhuis mogelijk als broedplaats en de omliggende schuren voor foerageeractiviteiten. De directe omgeving van de planlocatie maakt mogelijk deel uit van het foerageergebied van vleermuizen. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot significante aantasting van beschikbare zomerverblijfplaatsen en/of foerageergebied. Om negatieve effecten van de beoogde ontwikkeling op foeragerende vleermuizen te voorkomen dienen de sloopwerkzaamheden bij voorkeur tijdens de winterrustperiode (medio oktober- medio april) uit gevoerd te worden.

Indien de werkzaamheden buiten deze periode plaats vinden dient er gedurende de ontwikkelingen vleermuisvriendelijke verlichting toegepast te worden en/of gewerkt te worden buiten de schemerperiode. De rugstreepad is waargenomen in de omgeving van de planlocatie.

Echter gezien de barrière werking van de grote waterlopen is kans dat de soort zich op de planlocatie vestigt vrij klein. Om het risico van de vestiging uit te sluiten dienen de werkzaamheden ook voor deze soort bij voorkeur binnen de winterrustperiode (medio oktober - medio maart) uitgevoerd te worden.

De locatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene (broed)vogels, amfibieën, ongewervelden en zoogdieren. Om negatieve effecten op aanwezige broedvogels te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen om te worden opgestart.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van huismussen, vleermuizen en algemene broedvogels. Voor de huismus dient een aanvullend onderzoek of gerichte inspectie (nesten tellen) uitgevoerd te worden. Voor vleermuizen en algemene broedvogels dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Tevens dient er tijdens de uitvoering rekening gehouden te worden met potentieel leefgebied, en daarmee de kans op vestiging van de rugstreeppad op de planlocatie. Voor dit soort dienen maatregelen getroffen te worden om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Achterland 12 te Groot-Ammers 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 bodem bewonende 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 sloopwerkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). E.e.a. op aanwijzing van deskundige.*
- *Ten aanzien van huismussen dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de aan- of afwezigheid van broedplaatsen op de planlocatie. Het aanvullende onderzoek betreft 2 gerichte veldbezoeken in de periode 1 april t/m 15 mei. Als alternatief kan een specifieke inventarisatie van de aanwezige nestlocaties plaatsvinden door het gehele dak te controleren op de aan- dan wel afwezigheid van huismusnesten.*
- *Aanvullende maatregelen tegen de vestiging van de rugstreeppad in de winterperiode (medio oktober – medio maart) zijn niet nodig. Buiten deze periode dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- *Ten aanzien van vleermuizen dienen de sloopwerkzaamheden uitsluitend uitgevoerd te worden binnen de winterrustperiode (medio oktober- medio april). Tijdens de overige werkzaamheden dient de planlocatie bij voorkeur minimaal verlicht te worden waarbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast wordt (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel). Tevens dienden de overige werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uit gevoerd te worden (buiten schemerperiodes).'*

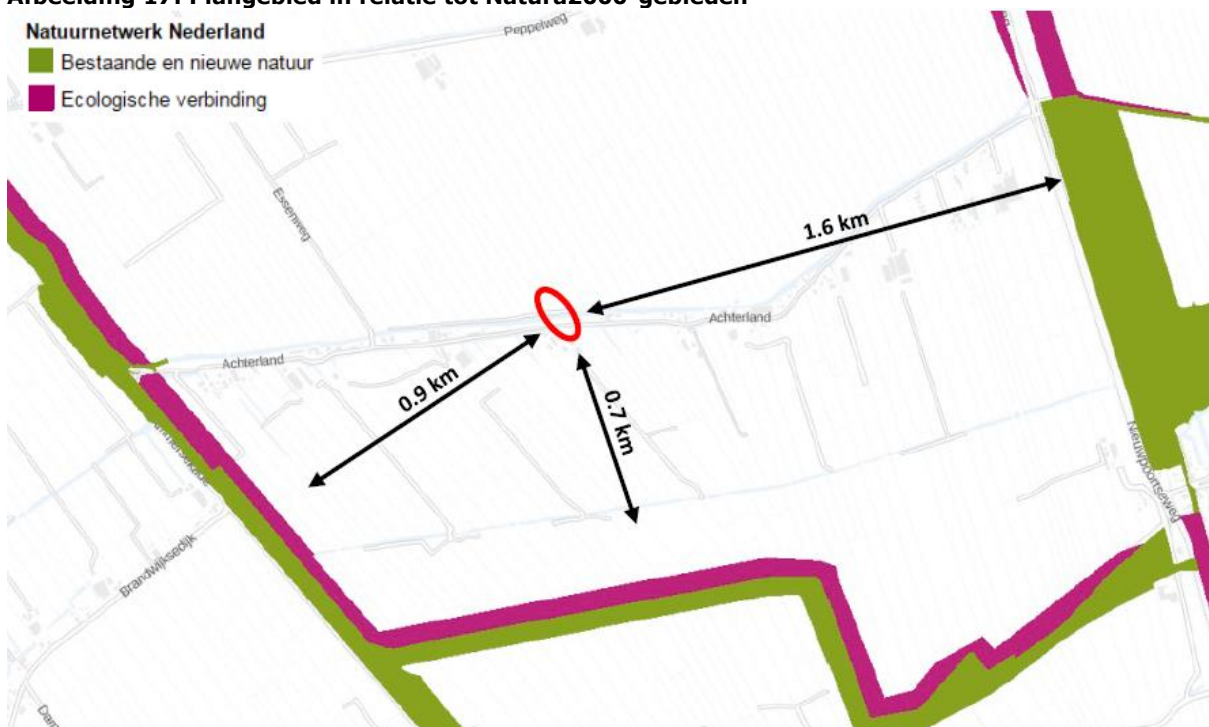
Gebiedsbescherming

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura2000. De richtlijnen zijn in Nederland onder meer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura2000-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. Kadert hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura2000-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.

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Belangrijk provinciaal weidevogelgebied ligt circa 50 m ten noorden en 600 m ten zuiden van het plangebied. Sloopwerkzaamheden tijdens het broedseizoen kan mogelijk leiden tot verstoring van algemene broedvogels binnen het noordelijk gelegen weidevogelgebied. Versturende effecten van nieuwbouw op dit gebied zijn echter verwaarloosbaar. Natura2000 gebieden in de omgeving van het plangebied betreft het habitatrictlijngebied 'Uiterwaarden Lek' gelegen op circa 5.1 km ten noordoosten en het vogelrichtlijngebied 'Donkse Laagten' op circa 5.5 km ten zuidwesten van het plangebied. De ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot een tijdelijke toename in de stikstofdepositie als gevolg van een projecteffect. Echter gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de afstand tot de Natura2000 gebieden is een negatief effect van de beoogde ontwikkelingen op de instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden uitgesloten. Ervaring leert tevens dat bij soortgelijke en grotere projecten, gecombineerd met de afstand tussen de planlocatie, dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0.05 mol per hectare per jaar blijft. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied per definitie te groot is. Dichtstbijzijnde gebieden van het Natuurnetwerk Nederland liggen op 0.7 tot 1.6 km rondom het plangebied. Dit betreffen zowel bestaande natuurgebieden alsmede robuuste ecologische verbindingzones. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie leidt niet tot aantasting van de waarden van het natuurnetwerk. Externe werking is geen toetsingskader voor gebieden van het Natuurnetwerk Nederland.



Abbeelding 17: Plangebied in relatie tot Natura2000-gebieden



Abbeelding 18: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

7.7.3 Conclusie

Voor de huismus dient een aanvullend onderzoek of gerichte inspectie (nesten tellen) uitgevoerd te worden. Dit aanvullend onderzoek dient voorafgaand aan de bouw- en sloopwerkzaamheden te worden uitgevoerd. Het aanvullend onderzoek zal als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Verder dienen de benodigde voorzorgsmaatregelen te worden getroffen.

7.8 Bodem

7.8.1 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 het volledig verkennend bodemonderzoek te 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.

7.8.2 Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Linge Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'De bodem ter plaatse bestaat uit klei, in de meeste boringen overgaand in veen op circa 0.5 m-mv. In enkele boringen rond de opstallen is de bovengrond zandig, tot maximaal 1.0 m-mv. Er is geen puin van betekenis waargenomen in de (boven)grond rond de woning en schuren. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes of scherven zijn dus ook nergens aangetroffen.

Grond

De geroerde bovengrond van het terrein rond de opstallen is licht verontreinigd met enkele metalen, PCB's, olie en PAK. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt in de bovengrond een tussenwaarde overschreden. Licht verhoogde gehalten komen overeen met de gegevens van de bodemkwaliteitskaart voor de lintbebouwing langs de Achterland (Wonen Heterogeen). Zintuiglijk is geen olie op de locatie van de huidige en voormalige tank waargenomen. In de twee gedempte sloten is geen afwijkende grond aangetroffen. Aangenomen wordt dat deze zijn gedempte met grond van het terrein zelf.

In de ondergrond is alleen molybdeen licht verhoogd. Dit is een natuurlijke verhoging niet specifiek voor het terrein aan de Achterland zelf.

De grond in de twee gedempte sloten in het grasland ten westen van de boerderij bevat hout als enige bodemvreemde bijmenging. Analytisch is deze grond niet boven de tussenwaarde verontreinigd.

Bestrijdingsmiddelen

In de toplaag van het terrein met de fruitbomen ten westen van de boerderij zijn DDD, DDE en DDT meetbaar aanwezig. Voor geen van deze stoffen wordt echter een Achtergrondwaarde overschreden.

Grondwater

De peilbuis staat op de locatie van de voormalige dieseltank. Het grondwater is verontreinigd met barium, het gehalte ligt boven de tussenwaarde. Voor zink wordt de streefwaarde overschreden De metalen zijn van nature verhoogd in het grondwater en niet specifiek voor de locatie zelf. Olie en aromaten zijn niet meetbaar verhoogd in het grondwater.

Asbest

Visueel is nergens asbestverdacht materiaal in de bovengrond of de toplaag langs de verdachte schuur aangetroffen.

Ook analytisch is door het lab geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in het mengmonster van de grond. Conclusie van het onderzoek is dat de bodem langs de schuur ten oosten van de woning niet verontreinigd is met asbest.

De algemene kwaliteit van grond en grondwater is geen belemmering voor de eigendomsoverdracht van de boerderij. Licht verhoogde gehalten in de grond zijn geen risico voor de volksgezondheid.'

7.8.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

7.9 Archeologie

7.9.1 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 Molenwaard 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.

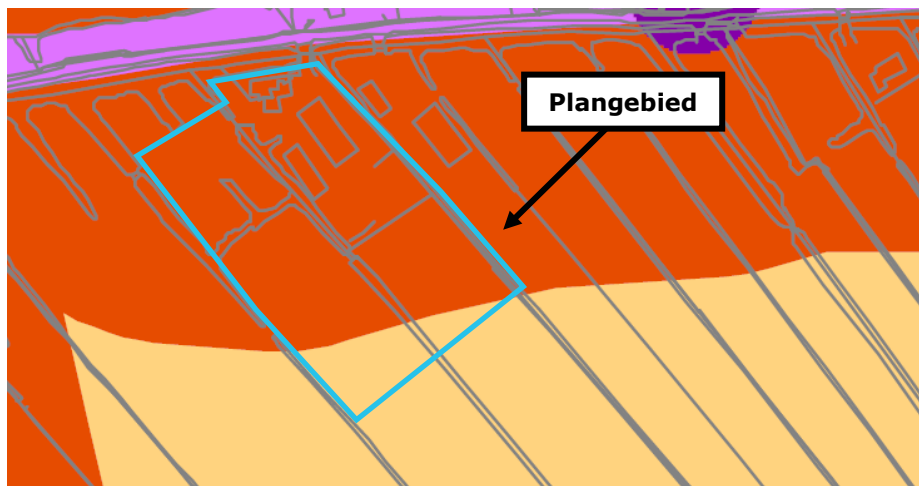
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming 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.

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

- Het plangebied heeft een hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld voor de prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Het plangebied heeft een hoge verwachting dieper dan 5 m beneden maaiveld voor de prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 19: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

7.9.2 Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de sanering van een bedrijfswoning en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de nieuwbouw van een paardenstal, bedrijfswoning en bijbehorende voorzieningen voor de paardenhouderij/paardenfokkerij. Hiermee is sprake van een bodemingreep groter dan 250 m². Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Door ADC ArcheoProjecten is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. De conclusies uit het onderzoek luiden:

- **'Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**

In de diepe ondergrond van het plangebied is een veenpakket aangetroffen dat afgedekt wordt door rivierafzettingen van de Liesveldse stroomgordel. Deze rivierafzettingen bestaan voornamelijk uit oeverafzettingen, hoewel tijdens het booronderzoek op enkele locaties ook mogelijke restgeulafzettingen zijn aangetroffen. De top van de rivierafzettingen bevindt zich op een variërende diepte van 155 tot 190 cm –mv. De top van de oever was niet ontkalkt, wat erop duidt dat het gebied, nadat de Liesveldse stroomgordel buiten gebruik raakte, vrij snel bedekt raakte met een veenpakket. De rivierafzettingen zijn afgedekt met een bosveenpakket, waarvan de bovenste 30 cm zijn geoxideerd en ontwaterd. Het bovenste veenpakket is oorspronkelijk waarschijnlijk afgedekt geweest met een ca. 30 tot 60 cm dikke laag matig siltige klei (komafzettingen). Samenvattend kan gesteld worden dat het plangebied gelegen is in een weinig komgebied, met dieper dan 1,5 m –mv een oeverwal van de Liesveldse stroomgordel.

- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**

De komafzettingen direct onder het maaiveld zijn vermengd geraakt met zand en humus, waarschijnlijk als gevolg van het ploegen van het gebied. In het gebied rond de boerderij is de kleilaag afgegraven en is in plaats daarvan een 60 cm dik zandpakket als erfversteving opgebracht.

- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**

Vanuit het bureauonderzoek werden in de top van de oeverafzettingen van de Liesveldse stroomgordel archeologische waarden uit het Laat Neolithicum en de Bronstijd verwacht. Een eventuele archeologische vindplaats zal zich manifesteren als archeologische laag. Tijdens het booronderzoek zijn wel verspreid over het gebied oeverafzettingen van de Liesveldse stroomgordel gevonden maar is geen archeologische laag aangetroffen. Er zijn bovendien geen ontkalkte of humeuze lagen aangetroffen, die zouden duiden op langdurige stilstand in sedimentatie. Waarschijnlijk raakte het plangebied nadat de Liesveldse stroomgordel buiten gebruik raakte, vrij snel bedekt met een veenpakket. Archeologische resten worden om deze redenen niet meer verwacht in het plangebied.

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

n.v.t.

- **Zijn er indicatoren aangetroffen die verband houden met het verwachte type archeologische vindplaatsen?**

Tijdens het karterende booronderzoek op de locatie van de geplande woning zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

- ***Alhoewel niet het doel van dit type kartering, zijn er bij toeval indicatoren aangetroffen die verband houden met andere typen vindplaatsen?***

Tijdens het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

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

Op de locatie van de geplande woning zijn geen archeologische vindplaatsen aanwezig en hier kan dus de hoge archeologische verwachtingswaarde naar laag bijgesteld worden. In het overige deel van het plangebied zijn geen ontkalkte of humeuze lagen binnen de oeverafzettingen aangetroffen. Waarschijnlijk hebben in het plangebied geen gunstige bewoningsomstandigheden geheerst. Archeologische resten worden daarom ook in het overige deel van het plangebied niet meer verwacht.

- ***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?***

In het plangebied worden geen archeologische vindplaatsen meer verwacht. Archeologisch vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om ten behoeve van de geplande werkzaamheden geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren. 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.'

7.9.3 Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 5' en 'Waarde – Archeologie – 6' uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.