

Toelichting

Bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 17'



Gemeente Molenwaard

Toelichting

Bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 17'

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1927.BPachterland17AMS-VG01

Projectnummer:
701493

Projectleider:
H.J. Habermehl

Planstatus

Datum:
11-12-2018

Versie:
3.0

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Inleiding	5
1.1.1	Aanleiding	5
1.1.2	Plangebied	6
1.1.3	Belang	6
1.2	Kader	7
1.3	Maatschappelijk resultaat	8
1.4	Maatschappelijk draagvlak	8
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	9
2.1.2	Huidige status/gebruik	10
2.2	Nieuwe situatie	12
2.2.1	Plan	12
2.2.2	Ontsluiting en parkeren	15
2.2.3	Landschappelijk inpassingsplan/Molenwaards Kookboek	16
3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.5	Conclusie	22
4	Sectorale aspecten	23
4.1	Watertoets	23
4.2	Geluid	24
4.3	Luchtkwaliteit	25
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	25
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Kabels en leidingen	26
4.7	Ecologie	26
4.8	Bodem	27
4.9	Archeologie	27
	Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	29
5.1	Inleiding	29

5.2 Systematiek van de regels	29
5.3 Bestemmingen	29
5.4 Aanduidingen	30
6 Verantwoording beleidskader.....	31
6.1 Rijksbeleid	31
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	31
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	31
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	32
6.2 Provinciaal beleid.....	34
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	34
6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden.....	36
6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	37
6.3 Regionaal beleid	39
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	39
6.3.2 Regionale woonvisie	39
6.4 Gemeentelijk beleid	41
6.4.1 Structuurplan Liesveld	41
6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen	41
6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard.....	41
6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'	42
6.5 Conclusie	43
7 Verantwoording sectorale aspecten	44
7.1 Watertoets	44
7.2 Geluid (Wegverkeerslawaaï).....	51
7.3 Luchtkwaliteit	52
7.4 Bedrijven en milieuhinder	53
7.5 Externe veiligheid	56
7.6 Kabels en leidingen.....	58
7.7 Ecologie	59
7.8 Bodem.....	63
7.9 Archeologie	64

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inrichtingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL20979	20-11-2018
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Adromi Groep	S201716	11-09-2017
3	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20170912-9-15997	12-09-2017
4	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	ADC Rapport 4433	13-12-2017
5	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2017/364/r	10-10-2017
6	Verkennd bodem-onderzoek (incl. asbest)	Linge milieu B.V.	17-2117	02-10-2017
7	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenwaard	v.1.4	21-11-2018

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Achterland 17 te Groot-Ammers is thans een agrarisch bedrijf gevestigd. Het agrarisch bouwvlak is in de huidige situatie gesplitst in twee delen. Op het noordelijk deel zijn de boerderij en de voervoorzieningen (kuilplaten/sleufsilo's) gelegen. Op het zuidelijk deel is de veestal en overige agrarische bedrijfsbebouwing gelegen. Enige tijd geleden is op het zuidelijk deel een vrijstaande bedrijfswoning gerealiseerd. De vrijgekomen boerderij op het noordelijk deel is ernstig in verval geraakt en thans onbewoonbaar geworden. Op het noordelijk deel vindt thans uitsluitend nog opslag van voer en machines plaats. In het kader van een verbeterde bedrijfsvoering is de initiatiefnemer voornemens alle agrarische activiteiten naar het zuidelijk deel te verplaatsen. De vervallen boerderij en overige bebouwing zal worden gesloopt. Op de plaats van de voormalige boerderij wordt een woonboerderij gerealiseerd welke worden uitgevoerd in eenzelfde verschijningsvorm als de voormalige boerderij. De woonboerderij wordt gerealiseerd ter plaatse van de voormalige boerderij. De inhoud, oppervlakte en dakvorm wordt nagenoeg gelijk aan de voormalige boerderij. Tevens worden de kuilplaten/sleufsilo's en de overtollige verharding op het noordelijk deel verwijderd. De kuilplaten/sleufsilo's worden verplaatst naar het zuidelijk deel.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 26 maart 2013). De gronden op het noordelijk deel van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren. Tevens zal ten behoeve van de concentratie van het agrarisch bedrijf op het zuidelijk deel het agrarisch bouwvlak worden gewijzigd. Per saldo blijft de oppervlakte van het bouwvlak 1,5 hectare.

Op 20 maart 2017 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenwaard. In een schriftelijke reactie heeft de gemeente Molenwaard d.d. 8 juni 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 de Achterlandse wetering. Het plangebied grenst aan de west- en zuidzijde aan agrarisch grasland/open slagenlandschap. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een perceelsgrens met het naastgelegen agrarische bedrijfsperceel Achterland 18 te Groot-Ammers. Tenslotte grenst het plangebied aan de noordzijde aan de Achterlandsche wetering.



Abbeelding 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 onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De vervallen boerderij en bijbehorende bebouwing aan de noordzijde van het plangebied wordt gesloopt. In de plaats daarvan wordt een woonboerderij gerealiseerd welke worden uitgevoerd in eenzelfde verschijningsvorm als de voormalige boerderij (overeenkomstige inhoud/oppervlakte/dakvorm). De woonboerderij wordt gerealiseerd ter plaatse van de voormalige boerderij. De inhoud, oppervlakte en dakvorm wordt nagenoeg gelijk aan de voormalige boerderij. Dit zal voor de omgevingsvergunning-aanvraag nader worden uitgewerkt. De kuilplaten/sleufsilo's en overige overtollige verharding aan de noordzijde worden tevens verwijderd. De kuilplaten/sleufsilo's worden verplaatst naar het zuidelijk deel. Alle agrarische bedrijfsactiviteiten zullen in de nieuwe situatie plaatsvinden op het zuidelijk deel. Zowel het noordelijk deel als het agrarisch bedrijf worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Door een landschapsarchitect is aan de hand van het stappenplan en de recepten uit het 'Molenwaards Kookboek ruimtelijke kwaliteit 2016' een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Middels de landschappelijk inrichting worden doorzichten gecreëerd naar de Achterlandse wetering, welke in de huidige situatie door bebouwing en beplanting worden versperd.

Naast de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zorgt het plan voor een aanzienlijke verbetering van de verkeersveiligheid. Door de concentratie van de agrarische bedrijfsactiviteiten op het zuidelijk deel hoeft de agrariër niet meer met zijn machines over het Achterland (de openbare weg). In de huidige situatie dient de agrariër de weg over te steken voor het ophalen van o.a. veevoer. Tenslotte is bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met de bedrijvigheid in de directe omgeving. Het plan is vooraf getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Hieruit is geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden en dat daarmee sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijvigheid niet verder in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

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 enkelbestemmingen:

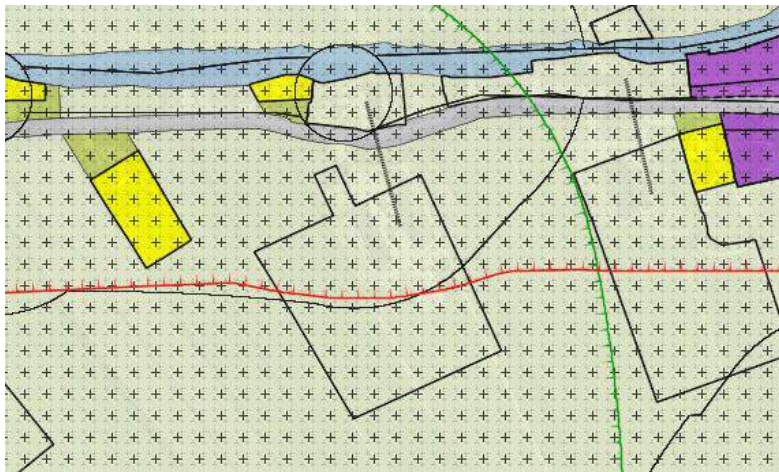
- Wonen;
- Agrarisch;
- Verkeer.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologisch – 1;
- Waarde – Archeologisch – 2;
- Waarde – Archeologisch – 5;
- Waarde – Archeologisch – 6.

En de gebieds-, maatvoerings- en overige aanduidingen:

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



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'. In de 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen van verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en de toevoeging van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint'.

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 17 t Groot-Ammers, ten noorden van het Achterland, een woonboerderij te realiseren en de (bouw)mogelijkheden voor het agrarisch bedrijf, ten zuiden van het Achterland, te verruimen door het wijzigen van het agrarisch bouwvlak.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij twee zienswijzen kenbaar zijn gemaakt. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota Zienswijzen welke is toegevoegd in de bijlage. Er heeft overleg plaatsgevonden met de indieners van de zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot enkele kleine aanpassingen aan het landschappelijk inrichtingsplan en het bestemmingsplan.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is 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 wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en De Staatscourant).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is 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 de planontwikkeling 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

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. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een uitzonderlijke situatie. Het agrarisch bedrijf is thans gesplitst door het Achterland. De voormalige boerderij en de voervoorzieningen (kuilplaten/sleufsilos) zijn op het noordelijk deel gelegen en de veestal en overige bedrijfsbebouwing op het zuidelijk deel. Enige tijd geleden is op het zuidelijk deel een vrijstaande bedrijfswoning gerealiseerd. De vrijgekomen boerderij op het noordelijk deel is ernstig in verval geraakt en thans onbewoonbaar geworden.



Afbeelding 3: Straatbeeld Achterland t.p.v. plangebied

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Achterland 17 te Groot-Ammers betreft een agrarisch bedrijfsperceel dat is gesplitst in twee delen door het Achterland. Op het noordelijk deel zijn de boerderij en de voervoorzieningen (kuilplaten/sleufsilo's) gelegen. Op het zuidelijk deel is de veestal en overige agrarische bedrijfsbebouwing gelegen. Enige tijd geleden is op het zuidelijk deel een vrijstaande bedrijfswoning gerealiseerd. De vrijgekomen boerderij en de schuren op het noordelijk deel zijn ernstig in verval geraakt. De boerderij is thans onbewoonbaar geworden. Op het noordelijk deel vindt thans uitsluitend nog opslag van voer en machines plaats.



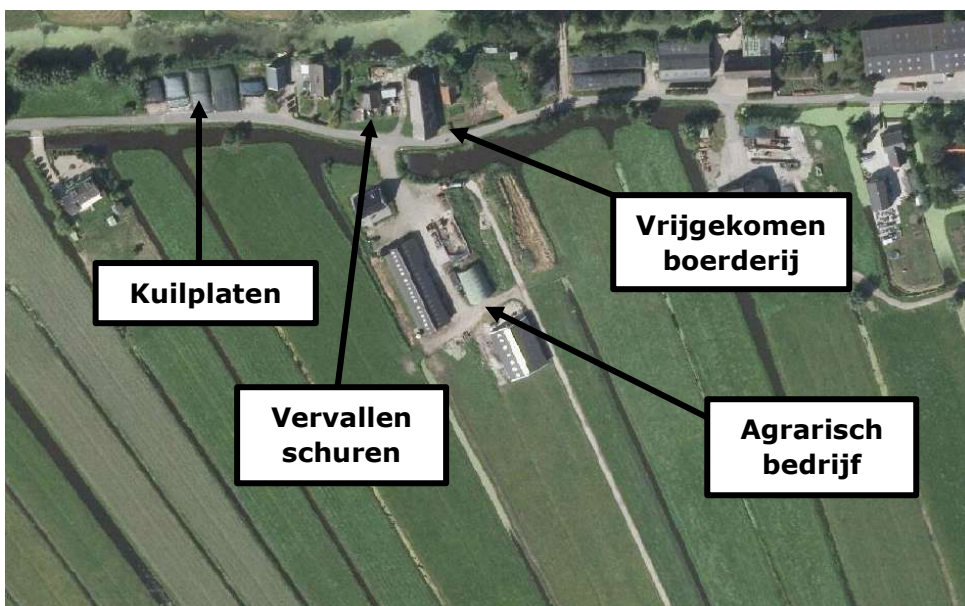
Afbeelding 4: Vervallen vrijgekomen boerderij Achterland 17



Afbeelding 5: Vervallen schuren bij vrijgekomen boerderij Achterland 17



Afbeelding 6: Kuilplaten ten noorden Achterland



Afbeelding 7: Luchtfoto bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Op het perceel Achterland 17 te Groot-Ammers is thans een agrarisch bedrijf gevestigd. Het agrarisch bouwvlak is in de huidige situatie gesplitst in twee delen. Op het noordelijk deel zijn de boerderij en de voervoorzieningen (kuilplaten/sleufsilos) gelegen. Op het zuidelijk deel is de veestal en overige agrarische bedrijfsbebouwing gelegen. Enige tijd geleden is op het zuidelijk deel een vrijstaande bedrijfswoning gerealiseerd. De vrijgekomen boerderij en bijbehorende schuren op het noordelijk deel zijn ernstig in verval geraakt. De boerderij is thans onbewoonbaar geworden. Op het noordelijk deel vindt thans uitsluitend nog opslag van voer en machines plaats.

In het kader van een verbeterde bedrijfsvoering is de initiatiefnemer voornemens alle agrarische activiteiten naar het zuidelijk deel te verplaatsen. De vervallen boerderij en overige bebouwing, met een gezamenlijk oppervlak van 730 m², zal worden gesloopt. Op de plaats van de voormalige boerderij wordt een woonboerderij gerealiseerd welke worden uitgevoerd in eenzelfde verschijningsvorm als de voormalige boerderij. De woonboerderij wordt gerealiseerd ter plaatse van de voormalige boerderij. De inhoud, oppervlakte en dakvorm wordt nagenoeg gelijk aan de voormalige boerderij. Dit zal voor de omgevingsvergunningsaanvraag nader worden uitgewerkt. Tevens worden de kuilplaten/sleufsilos en de overtollige verharding op het noordelijk deel, met een gezamenlijk oppervlak van 2045 m² verwijderd. De kuilplaten/sleufsilos worden verplaatst naar het zuidelijk deel.

Op het zuidelijk deel van het plangebied zal het agrarisch bouwvlak worden gewijzigd. Het bestaande bouwvlak wordt aan de westzijde ingekort en aan de oost- en zuidzijde verruimd (ter compensatie van het inleveren van het agrarisch bouwvlak aan de noordzijde). Per saldo blijft de oppervlakte van het bouwvlak 1,5 hectare (conform beleid gemeente Molenwaard). De kuilplaten/sleufsilos worden verplaatst naar het agrarisch bouwvlak ten zuiden van het Achterland. In de nieuwe situatie zijn alle agrarische bedrijfsactiviteiten geconcentreerd ten zuiden van het Achterland. Voor de toekomst liggen er plannen om als gevolg van de schaalvergroting de bestaande melkveestal aan de westzijde uit te breiden. Deze beoogde uitbreiding zal worden meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

De initiatiefnemer is voornemens de plannen gefaseerd tot uitvoering te brengen. Fase 1 bestaat in hoofdlijnen uit de sloop van de vrijgekomen boerderij met bijbehorende bebouwing, de verwijdering van de kuilplaten/sleufsilos en overige verharding, de verplaatsing van de kuilplaten/ sleufsilos naar het zuidelijke deel en de nieuwbouw van de woonboerderij. In fase 2 wordt de agrarische bedrijfslocatie ten zuiden van het Achterland verder uitgebreid en ingericht.





2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het noordelijk deel van het perceel Achterland 17 te Groot-Ammers wordt thans ontsloten middels een dubbele in- en uitrit op het Achterland. Het zuidelijk deel wordt ontsloten een enkele in- en uitrit op het Achterland. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317.

Uitgaande van het type 'koop, twee-onder-een-kap' liggend in een weinig stedelijk gebied in het buitengebied wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers). Dit betekent dat met 5 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm. De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein. Rondom de woonboerderij op het perceel Achterland 17 wordt voldoende ruimte gerealiseerd voor het parkeren van minimaal 5 auto's.



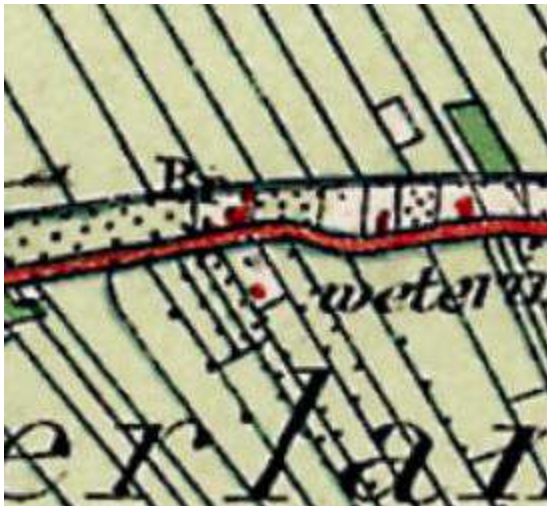
Afbeelding 10: Parkeren

2.2.3 Landschappelijk inpassingsplan/Molenwaards Kookboek

Het plan zorgt met de sloop van de vervallen vrijgekomen boerderij en bijbehorende bebouwing, de verwijdering van de kuilplaten/sleufsilo's en overige overtollige verharding, en de nieuwbouw van de woonboerderij in eenzelfde verschijningsvorm als de voormalige boerderij 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 landschapsarchitecten 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.

Geschiedenis

1900



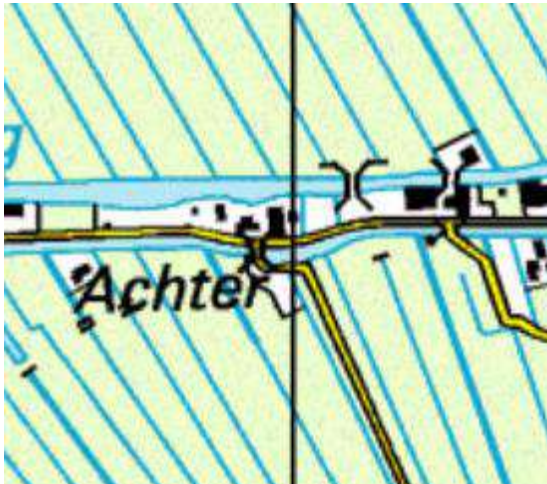
Het Achterland is een oude polderweg, parallel gelegen aan de Achterlandse Wetering. Deze legde een scheiding tussen de Noordelijke 'Gravelandsche Polder' en de Zuidelijke 'Achterlandse Polder'.

1950



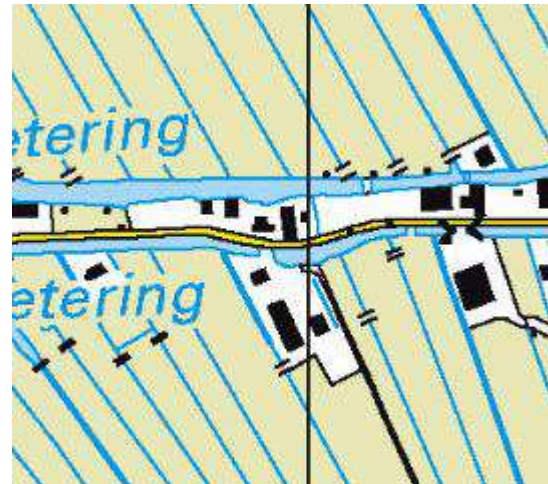
De bebouwingsdichtheid neemt toe gedurende de 20e eeuw. De schaalgrootte blijft echter beperkt. De bebouwing langs het lint wordt consequent gepositioneerd (haaks op de weg in de richting van het landschap).

2000



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.

2016



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 lint en omgeving

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. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een uitzonderlijke situatie. Het agrarisch bedrijf is thans gesplitst door het Achterland. De voormalige boerderij en de voer-voorzieningen (kuilplaten/sleufsilo's) zijn op het noordelijk deel gelegen en de veestal en overige bedrijfsbebouwing op het zuidelijk deel.

Kenmerken erf

Op het perceel Achterland 17 te Groot-Ammers is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het agrarisch bedrijf is gesplitst in twee delen. Op het noordelijk deel zijn de boerderij met bijbehorende schuren en de voervoorzieningen (kuilplaten/sleufsilo's) gelegen. Op het zuidelijk deel is de veestal en overige agrarische bedrijfsbebouwing (nissenloods en een schuur) gelegen. Enige tijd geleden is op het zuidelijk deel een vrijstaande bedrijfswoning gerealiseerd. Vanuit het agrarisch perceel loopt een (half) verharde weg de polder in. De vrijgekomen boerderij en bijbehorende schuren op het noordelijk deel zijn ernstig in verval geraakt. De boerderij is thans onbewoonbaar geworden. Op het noordelijk deel vindt thans uitsluitend nog opslag van voer en machines plaats. De bestaande (bedrijfs)bebouwing en beplanting aan de noordzijde van het plangebied zorgt ervoor dat er geen sprake is van landschappelijke doorzichten naar de Achterlandse wetering.



Afbeelding 11: Landschappelijke kenmerken omgeving plangebied

Bebouwingsritme

Het bebouwingsritme aan de noordzijde verschilt van de zuidzijde. In de ruimte tussen de Achterlandse wetering en het Achterland is in de loop van de eeuwen bebouwing ontstaan. Door de relatief ondiepe percelen is de bebouwing in de breedte georiënteerd en kent de bebouwing gemiddeld een kleinere schaal en aard. Aan de noordzijde is sprake van een vrijwel aaneengesloten bebouwing (geen sprake van openheid/landschappelijke doorzichten naar de Achterlandse wetering. Aan de zuidzijde wisselen bebouwingsclusters en openheid (brede doorzichten) elkaar af. Aan weerszijde van het agrarisch bedrijf is thans sprake van landschappelijke doorzichten. Op het agrarisch bedrijfsperceel zelf is nauwelijks sprake van openheid en doorzicht naar het open slagenlandschap.

Nokrichtingen

De nokrichtingen (rode lijnen) van de bebouwing in het plangebied zijn consequent haaks op de weg gepositioneerd. De nieuwe bedrijfswoning op het zuidelijk deel wijkt hier van af.

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. Aan de noordzijde ligt door de beperkte ruimte tussen de weg en de Achterlandse wetering de rooilijn op kortere afstand van de weg. De boerderijen/woningen liggen zowel aan de zuid- als noordzijde hoofdzakelijk in de eerste bebouwingslijn. Aan de noordzijde liggen de bijgebouwen tevens gedeeltelijk in de eerste bebouwingslijn (achter de voorgevellijn van de boerderij/woning). Aan de zuidzijde liggen bij- en/of bedrijfsgebouwen in de tweede bebouwingslijn achter de boerderij/woning.

Kernkwaliteiten omgeving, lint en erf

- Aanwezigheid van geclusterde agrarische bebouwing;
- Duidelijk onderscheid noordelijk en zuidelijk deel Achterland. Aan de noordzijde meer cultuurhistorische bebouwing in schaal, maat en uitstraling. Aan de zuidzijde meer latere/modernere bebouwing;
- Agrarische identiteit;
- Landschappelijke doorzichten naar open slagenlandschap en de Achterlandse wetering;
- Streekeigen (erf)beplanting.

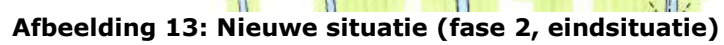
Ontwerppunten

- Behoud/versterken openheid van het landschap/landschappelijke doorzichten;
- Behoud/versterken aanwezige streekeigen beplanting; `
- Nieuwe woonpercelen en het agrarisch bedrijf 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;
- Sluit de algehele uitstraling aan op het landelijke en natuurlijke karakter van de Alblasserwaard.
- Sluit wat betreft het boerderijvolume in kleur-, materiaalgebruik en verschijningsvorm van de bebouwing aan bij de bestaande vrijgekomen boerderij en de directe omgeving.

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.

[illegible]

Afbeelding 12: Nieuwe situatie (fase 1)



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. Vanwege het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten.

Het onderhavige plan betreft de sloop van de vrijgekomen boerderij (bedrijfswoning) en de nieuwbouw van een woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Per saldo wordt daarmee één wooneenheid toegevoegd. Verder wordt het agrarisch bouwvlak aan de oost- en zuidzijde verruimd (ter compensatie van het inleveren van het agrarisch bouwvlak aan de noordzijde) en gewijzigd. Per saldo blijft de oppervlakte van het bouwvlak 1,5 hectare, waardoor geen sprake is van ruimere bouw mogelijkheden en verruiming van gebruiksmogelijkheden. Vanuit jurisprudentie betreft het onderhavige plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie blijft in haar beleid 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 onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De vervallen boerderij en bijbehorende bebouwing aan de noordzijde van het plangebied wordt gesloopt. In de plaats daarvan wordt een woonboerderij gerealiseerd welke worden uitgevoerd in eenzelfde verschijningsvorm als de voormalige boerderij (overeenkomstige inhoud/oppervlakte/dakvorm). De kuilplaten/sleufsilo's en overige overvloedige verharding aan de noordzijde worden tevens verwijderd. De kuilplaten/sleufsilo's worden verplaatst naar het zuidelijk deel. Alle agrarische bedrijfsactiviteiten zullen in de nieuwe situatie plaatsvinden op het zuidelijk deel. Zowel het noordelijk deel als het agrarisch bedrijf worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Middels de landschappelijke inrichting worden doorzichten gecreëerd naar de Achterlandse wetting, welke in de huidige situatie door bebouwing en beplanting worden versperd.

Per saldo wordt één wooneenheid toegevoegd. Verder wordt het agrarisch bouwvlak aan de oost- en zuidzijde verruimd (ter compensatie van het inleveren van het agrarisch bouwvlak aan de noordzijde) en gewijzigd. Per saldo blijft de oppervlakte van het bouwvlak 1,5 hectare, waardoor geen sprake is van ruimere bouw mogelijkheden en verruiming van gebruiksmogelijkheden. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstelling en richtpunt van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan betreft een ontwikkeling op een bestaande bedrijfslocatie welke qua schaal en aard past binnen het gebied. Het onderhavige plan voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plangebied is 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. Het onderhavige plan betreft de vervangende nieuwbouw van een boerderijgebouw (incl. splitsing in twee wooneenheden) en de concentratie van alle agrarische activiteiten ten zuiden van het Achterland. Hiermee is geen sprake van een onevenredige verkeers-aantrekkende 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 cultuur-historische 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, is het belangrijk dat bedrijven zich goed kunnen ontplooiën. Het onderhavige plan biedt het agrarisch bedrijf de mogelijkheid een toekomstbestendige situatie voor het bedrijf te creëren. Het onderhavige plan is passend binnen de regionale doelstelling om het bedrijfsleven in de regio te ondersteunen/versterken. Tevens wordt middels het onderhavige plan verdere verpaupering van de vrijgekomen boerderij en bijbehorende schuren voorkomen. De woonpercelen en het agrarisch bedrijf worden 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. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het regionaal beleid

Het onderhavige plan betreft de vervangende nieuwbouw van een boerderij. De nieuwe woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Per saldo wordt één wooneenheid toegevoegd. De extra woning in de boerderij wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

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). De gronden op het noordelijk deel van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren. Tevens zal ten behoeve van de concentratie van het agrarisch bedrijf op het zuidelijk deel het agrarisch bouwvlak worden gewijzigd. Per saldo blijft de oppervlakte van het bouwvlak 1,5 hectare.

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	Ja	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 (Dossiercode 20170912-9-15997). 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 meter NAP en een winterpeil van -1,81 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. De bouw- en sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden buiten de beschermingszones van de nabijgelegen A-en B-watergangen. Voor deze geplande werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk.

De initiatiefnemer is voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijke in te richten. Hierbij is sprake van het dempen en graven van watergangen. Deze demp- en graafwerkzaamheden zullen gefaseerd tot uitvoering worden gebracht. In fase 1 wordt aan de zuidzijde van het agrarisch bedrijf een dwarssloot gegraven welke als fysieke begrenzing van het bouwvlak fungeert. In fase 2 wordt de watergang aan de westzijde van het agrarisch bedrijf gedempt en wordt de dwarssloot doorgetrokken in westelijke richting. Ter compensatie van de demping van de watergang wordt, naast de dwarssloot aan de zuidzijde, aan de noordzijde extra water gegraven. Voor de wijziging van de watergangen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Waterberging en -compensatie

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

Ten behoeve van het plan zal de C-watergang 060997 gedeeltelijk worden gedempt. Het dempen van de watergang dient voor 100% gecompenseerd te worden. Aan de watercompensatieplicht wordt voldaan middels het graven van een dwarssloot aan de zuidzijde van het agrarisch bedrijf en het graven van extra water aan de noordzijde (ten westen van de bestaande vrijstaande bedrijfswoning).

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (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. De nieuwe woningen worden aangesloten op het 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

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder het Achterland. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een drietal in- en uitritten op het Achterland. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Beoordeling Waterschap Rivierenland

Het onderhavige plan is beoordeeld en akkoord bevonden door het Waterschap Rivierenland. Het waterschap Rivierenland heeft per mail, d.d. 7 maart 2018, aangegeven dat de wateraspecten goed zijn verwerkt. Medio april 2017 heeft de toezichthouder van het Waterschap Rivierenland een bezoek gebracht aan de locatie Achterland 17 te Groot-Ammers om te bepalen of dat er extra watercompensatie nodig is. Ter plaatse is, in overleg met de initiatiefnemer, vastgesteld dat er geen plicht is tot het realiseren van extra watercompensatie.

Conclusie

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

4.2 Geluid

Het onderhavige plan betreft de vervangende nieuwbouw en splitsing van een woonboerderij. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Adromi B.V. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Ten gevolge van wegverkeerslawaaï dienen voor de zuidelijke wooneenheid behorende tot het bouwplan hogere waarden te worden verleend.

De gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}) staat het verlenen van hogere waarden niet in de weg.*

Voor de woningen behorende tot het bouwplan kan worden gesteld dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse als acceptabel kan worden aangemerkt.'

Conclusie

Ten gevolge van wegverkeerslawaaï dienen voor de zuidelijke wooneenheid behorende tot het bouwplan hogere waarden te worden verleend. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen.

4.3 Luchtkwaliteit

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.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Milieugevoelige functie

Het onderhavige plan betreft de enerzijds de vervangende nieuwbouw en splitsing van een boerderij (woonboerderij). In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. 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.

Uit de toetsing kan worden geconcludeerd dat wat betreft het agrarisch bedrijf Achterland 17 niet wordt voldaan aan de gecorrigeerde richtafstand conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Echter heeft de gemeente Molenwaard op 18 januari 2013 de 'Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard' opgesteld. Hierin worden de richtafstanden van 'geur' voor een veehouderij tot een geurgevoelig object, in afwijking van artikel 4 lid 1 van de Wet milieubeheer, bijgesteld naar 25 meter in een gemengd gebied. Aan deze afstand wordt voldaan (werkelijke afstand van 30 meter).

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de agrarische bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Milieubelastende functie

Het onderhavige plan betreft tevens de wijziging van het agrarisch bouwvlak. Hiermee is sprake van de wijziging van een 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.

Het agrarisch bedrijf Achterland 17 kan worden geschaard onder de categorie 'fokken en houden van rundvee'. Dit betreft een milieubelastende functie (categorie 3.2) met een zwaarste richtafstand van 100 meter. Omdat het bedrijf gelegen is in een gemengd gebied mag de richtafstand één afstandstrap worden verlaagd naar 50 meter. Door de 'Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard' kan deze richtafstand wederom worden verlaagd naar 25 meter.

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreffen de woning Achterland 16 en de woningen in de nieuwe woonboerderij (onderdeel onderhavige plan). De afstand van de naar het plangebied gekeerde gevels tot het plangebied betreffen > 25 meter. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gecorrigeerde richtafstand. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en het agrarisch bedrijf wordt niet (verder) in de bedrijfsvoering beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) 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 aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Conclusie

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

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.

4.7 Ecologie

Soortenbescherming

Het onderhavige plan betreft de sanering van een boerderij en enkele schuren en de nieuwbouw van een woonboerderij. 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 conclusie uit dit onderzoek luidt:

'De ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Achterland 17 te Groot-Ammers is, na uitvoering van het aanvullende onderzoek en toepassing van de maatregelen, uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

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 20m ten noorden en 390 m ten zuiden van het plangebied. Ontwikkelingswerkzaamheden tijdens het broedseizoen kan mogelijk leiden tot verstoring van algemene broedvogels binnen het noordelijk gelegen weidevogelgebied. Natura2000 gebieden in de omgeving van het plangebied betreft het habitatrichtlijngebied 'Uiterwaarden Lek' gelegen op circa 4.7 km ten noordoosten en het vogelrichtlijngebied 'Donkse Laagten' op circa 5.8 km ten zuidwesten van het plangebied. Dichtstbijzijnde gebieden van het Natuurnetwerk Nederland liggen op 0.6 tot >1.3 km rondom het plangebied. Dit betreffen zowel bestaande natuur-gebieden alsmede robuuste ecologische verbindingzones. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocaties leidt niet tot aantasting van de landschappelijke kwaliteit en de wezenlijke natuurwaarden van het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de afstand tussen de planlocaties en de gebieden van het natuurnetwerk is er geen sprake van externe werking (geen toetsingskader).

Conclusie

Voor de steenuil dient een aanvullend onderzoek 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 conclusie uit dit onderzoek luidt:

'De algemene kwaliteit van grond en grondwater van het perceel Achterland 17 is geen belemmering voor de ontwikkeling van het terrein. 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

Voor onderhavige plan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Er is op het perceel van de Achterland 17 een grotendeels intacte huisterp uit de Late Middeleeuwen aangetroffen, die in de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd als woongrond heeft gediend. Om de resultaten van het booronderzoek voldoende te kunnen aanvullen en toetsen, adviseert ADC ArcheoProjecten om in het plangebied tijdens de sloopwerkzaamheden van de huidige boerderij in een archeologische begeleiding te voorzien. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (AB/IVO-P). Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd.'

Indien in het kader van de nieuwbouwplannen dieper gegraven wordt dan de huidige funderingen, wordt geadviseerd om het gebied, na het verwijderen van de funderingen, door middel van proefsleuvenonderzoek te onderzoeken op de aanwezigheid van archeologische waarden, zodat bij de geplande bouwwerkzaamheden geen archeologische waarden verstoord zullen worden. Wanneer blijkt dat in het kader van de nieuwbouw niet dieper dan de huidige funderingen gegraven gaat worden, wordt geadviseerd om na afloop van de begeleiding geen nader onderzoek uit te laten voeren. Alvorens het plangebied vrij te geven voor de geplande ingreep dient echter eerst overleg gepleegd te worden met de bevoegde overheid.

De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

In het gebied buiten de huisterp op het perceel van de Achterland 17 worden geen archeologische waarden verwacht en is geen nader onderzoek noodzakelijk. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat buiten het voor vervolgonderzoek geselecteerde gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Daarom merken wij op dat het aanbeveling verdient 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

In het noordelijk deel van het plangebied is een grotendeels intacte huisterp uit de Late Middeleeuwen aangetroffen. Voor de sloop van de huidige boerderij is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk in de vorm van archeologische begeleiding. Indien in het kader van de nieuwbouwplannen ter plaatse van de huidige boerderij dieper gegraven wordt dan de huidige funderingen, wordt geadviseerd om het gebied, na het verwijderen van de funderingen, door middel van proefsleuvenonderzoek te onderzoeken op de aanwezigheid van archeologische waarden. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Buiten de huisterp worden in het plangebied geen archeologische waarden verwacht en is geen nader onderzoek noodzakelijk. 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 – 1, 2, 5 en 6' uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 17' 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 bouw mogelijkheden 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 17' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 17' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', vastgesteld op 26 maart 2013. De regels van het bestemmingsplan 'Achterland 17, Groot-Ammers' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch

Het perceel Achterland 17 behoudt grotendeels de bestemming 'Agrarisch'. Uitsluitend wordt ter plaatse van de vrijgekomen boerderij en een deel van de huidige kuilplaten/sleuvsilo's de bestemming gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'. Aan de zuidzijde wordt het agrarisch bouwvlak gewijzigd.

Tuin

Ten noorden van het Achterland wordt aan de straatzijde van de woonpercelen en langs de Achterlandsche weterring de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Tuin'.

Verkeer

Ter plaatse van het Achterland blijft de bestemming 'Verkeer' ongewijzigd.

Wonen

Ter plaatse van de woonpercelen wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen. Ter plaatse van de woonbestemming wordt ter plaatse van boerderij een bouwvlak opgenomen met de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 2' en 'maximum goothoogte (m): 5'.

Waarde – Archeologie – 1, 2, 5 en 6

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 1, 2, 5 en 6' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

5.4 Aanduidingen

- Bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- Gebiedsaanduiding milieuzone – ruwvoeder;
- Gebiedsaanduiding milieuzone – stiltegebied;
- Maatvoeringsaanduiding maximaal aantal wooneenheden: 2;
- Maatvoeringsaanduiding maximum goothoogte (m): 5;
- Bouwvlakken.

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 voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals 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. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).

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

Een plan ten aanzien van een bestaand bedrijf voorziet in ruimere bouwmogelijkheden en verruiming van gebruiksmogelijkheden, dan wordt het plan als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangenomen (zie AbRvS 5 november 2014, nr. 201311798/1/R1). Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. In dat geval kan worden geoordeeld dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL: RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Het onderhavige plan betreft de sloop van de vrijgekomen boerderij (bedrijfswoning) en de nieuwbouw van een woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Per saldo wordt daarmee één wooneenheid toegevoegd. Verder wordt het agrarisch bouwvlak aan de oost- en zuidzijde verruimd (ter compensatie van het inleveren van het agrarisch bouwvlak aan de noordzijde) en gewijzigd. Per saldo blijft de oppervlakte van het bouwvlak 1,5 hectare, waardoor geen sprake is van ruimere bouw mogelijkheden en verruiming van gebruiksmogelijkheden. Vanuit jurisprudentie betreft het onderhavige plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee 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 onderhavige plan zorgt voor een verbeterde bedrijfssituatie en daarmee een toekomstbestendige situatie voor het bestaande agrarische bedrijf gecreëerd. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden geconcentreerd op het agrarisch bedrijfsperceel ten zuiden van het Achterland. Daarnaast zorgt het plan voor een verbeterde uitstraling van het noordelijk deel van het plangebied. Aan de noordzijde wordt de vervallen vrijgekomen boerderij met bijbehorende bebouwing gesaneerd. Op de plaats van de voormalige boerderij wordt een woonboerderij gerealiseerd welke worden uitgevoerd in eenzelfde verschijningsvorm als de voormalige boerderij (overeenkomstige inhoud/oppervlakte/dakvorm). Tevens worden de kuilplaten/sleufsilo's en de overtollige verharding op het noordelijk deel verwijderd. De woonpercelen en het agrarisch bedrijf worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Het plan zorgt verder voor een aanzienlijke verbetering van de verkeersveiligheid. Door de concentratie van de agrarische bedrijfsactiviteiten op het zuidelijk deel hoeft de agrariër niet meer met zijn machines over het Achterland (de openbare weg). In de huidige situatie dient de agrariër de weg over te steken voor het ophalen van o.a. veevoer.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

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

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

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

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

Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De vervallen boerderij en bijbehorende bebouwing aan de noordzijde van het plangebied wordt gesloopt. In de plaats daarvan wordt een woonboerderij gerealiseerd welke worden uitgevoerd in eenzelfde verschijningsvorm als de voormalige boerderij (overeenkomstige inhoud/oppervlakte/dakvorm). De kuilplaten/sleufsilo's en overige overvloedige verharding aan de noordzijde worden tevens verwijderd. De kuilplaten/sleufsilo's worden verplaatst naar het zuidelijk deel. Alle agrarische bedrijfsactiviteiten zullen in de nieuwe situatie plaatsvinden op het zuidelijk deel. Zowel het noordelijk deel als het agrarisch bedrijf worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht. Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Middels de landschappelijke inrichting worden doorzichten gecreëerd naar de Achterlandse wetting, welke in de huidige situatie door bebouwing en beplanting worden versperd.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het onderhavige plangebied is enerzijds gelegen in het 'veenweidelandschap' en anderzijds gelegen in 'linten'. De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wettingen 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 inrichtingsplan sluit aan bij de bovenstaande ambities van het gebiedsprofiel (paragraaf 2.2.3).



Afbeelding 14: Ambitiebeeld gebiedsprofiel Alblassterwaard-Vijfheerenlanden

6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 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 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 zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het onderhavige plan betreft de sloop van de vrijgekomen boerderij (bedrijfswoning) en de nieuwbouw van een woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Per saldo wordt daarmee één wooneenheid toegevoegd. Verder wordt het agrarisch bouwvlak aan de oost- en zuidzijde verruimd (ter compensatie van het inleveren van het agrarisch bouwvlak aan de noordzijde) en gewijzigd. Per saldo blijft de oppervlakte van het bouwvlak 1,5 hectare, waardoor geen sprake is van ruimere bouw mogelijkheden en verruiming van gebruiksmogelijkheden. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstelling en richtpunt van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit (paragraaf 3.2.1) en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan betreft een ontwikkeling op een bestaande bedrijfslocatie welke qua schaal en aard past binnen het gebied. Het onderhavige plan voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Middels het onderhavige plan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien wordt verdere verpaupering van de bestaande bebouwing ten noorden van het achterland en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Stiltegebied

Het plangebied is 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. Het onderhavige plan betreft de vervangende nieuwbouw van een boerderijgebouw (incl. splitsing in twee wooneenheden) en de concentratie van alle agrarische activiteiten ten zuiden van het Achterland. Hiermee is geen sprake van een onevenredige verkeers-aantrekkende 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, is het belangrijk dat bedrijven zich goed kunnen ontplooiën. Het onderhavige plan biedt het agrarisch bedrijf de mogelijkheid een toekomstbestendige situatie voor het bedrijf te creëren. Het onderhavige plan is passend binnen de regionale doelstelling om het bedrijfsleven in de regio te ondersteunen/versterken.

Tevens wordt middels het onderhavige plan verdere verpaupering van de vrijgekomen boerderij en bijbehorende schuren voorkomen. De woonpercelen en het agrarisch bedrijf worden 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. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie

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. Nieuwbouw bedient hier de lokale vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Hier past een gemengd bouwprogramma, ook projectmatig, voor starters, doorstromers en senioren. Naast traditionele groepen is er vraag van de groepen 'opwaarts mobilen en gemaksgeoriënteerden'.

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.

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 de vervangende nieuwbouw van een boerderij. De nieuwe woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Per saldo wordt één wooneenheid toegevoegd. De extra woning in de boerderij wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

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 de vervangende nieuwbouw van een boerderij. De nieuwe woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Per saldo wordt één wooneenheid toegevoegd. Voor de extra woning is reeds een gegadigde. Het 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 woningbouwprogramma 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 de realisatie van een woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenwaard.

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:

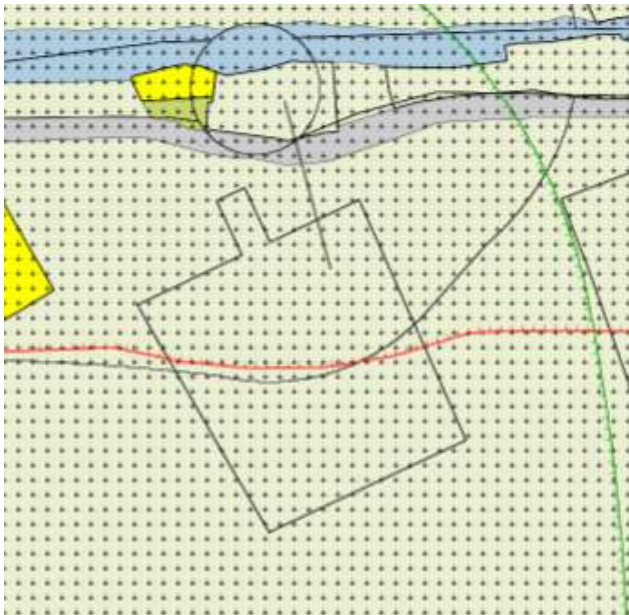
- Wonen;
- Agrarisch;
- Verkeer.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologisch – 1;
- Waarde – Archeologisch – 2;
- Waarde – Archeologisch – 5;
- Waarde – Archeologisch – 6.

En de gebieds-, maatvoerings- en overige aanduidingen:

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



Afbeelding 15: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 26 maart 2013). De gronden op het noordelijk deel van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren. Tevens zal ten behoeve van de concentratie van het agrarisch bedrijf op het zuidelijk deel het agrarisch bouwvlak worden gewijzigd. Per saldo blijft de oppervlakte van het bouwvlak 1,5 hectare.

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'. In de 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen van verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving en de toevoeging van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint'.

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

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

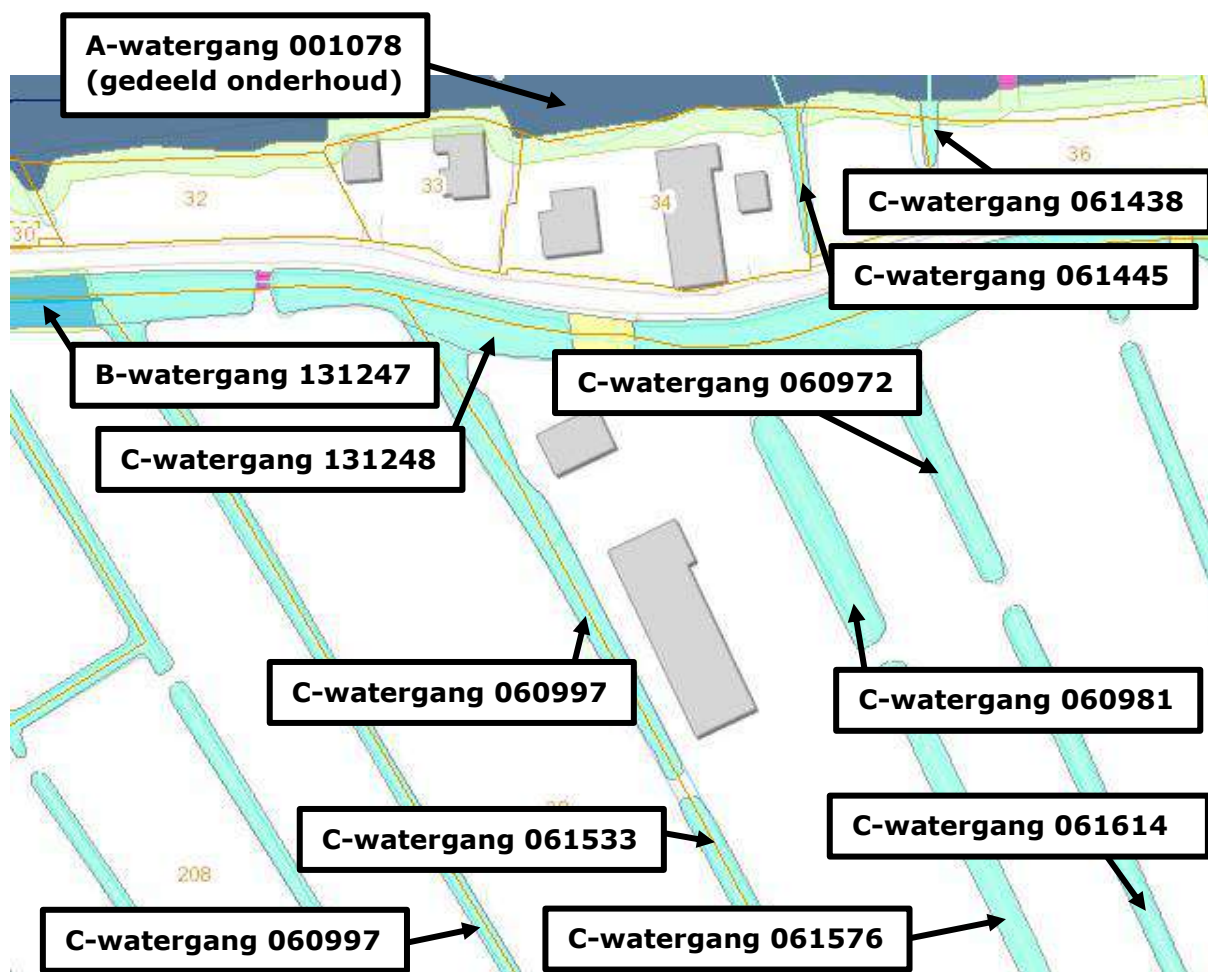
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om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

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en 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.



Afbeelding 16: Legger Wateren

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen (zie afbeelding 16). De bouw- en sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden buiten de beschermingszones van de nabijgelegen A- en B-watergangen. Voor deze geplande werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk.

[illegible]

46

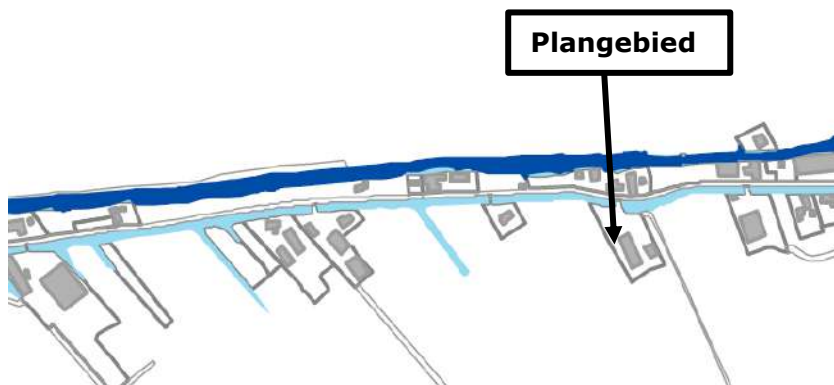
Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20170912-9-15997). 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 meter NAP en een winterpeil van -1,81 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

OVW063

ZP : -1.71

WP : -1.81



Afbeelding 19: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te 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 (m²)
Boerderij		285 m ²
Schuren bij boerderij		445 m ²
Kuilplaten/sleufsilos ten noorden Achterland		1085 m ²
Overige terreinverharding rondom boerderij		960 m ²
Nieuwe bedrijfswoning		115 m ²
Melkveestal		535 m ²
Nissenloods		180 m ²
Schuur		435 m ²
Terreinverharding + overige verharding		2225 m ²
Totaal bestaande situatie		6265 m²
Nieuwe situatie		
Boerderij		285 m ²
Erfverharding (50% van tuin rondom boerderij)		750 m ²
Nieuwe bedrijfswoning		115 m ²
Melkveestal		535 m ²
Nissenloods		180 m ²
Schuur		435 m ²
Kuilplaten/sleufsilos en overige terreinverharding agrarisch bedrijf		3800 m ²
Totaal nieuwe situatie		6100 m²
Vershil		165 m² afname

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

Ten behoeve van het plan zal de C-watgang 060997 gedeeltelijk worden gedempt. Het dempen van de watgang dient voor 100% gecompenseerd te worden. Aan de watercompensatieplicht wordt voldaan middels het graven van een dwarsloot aan de zuidzijde van het agrarisch bedrijf en het graven van extra water aan de noordzijde (ten westen van de bestaande vrijstaande bedrijfswoning).

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

- 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;

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen worden aangesloten op het 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

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder het Achterland. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een drietal in- en uitritten op het Achterland. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Beoordeling Waterschap Rivierenland

Het onderhavige plan is beoordeeld en akkoord bevonden door het Waterschap Rivierenland. Het waterschap Rivierenland heeft per mail, d.d. 7 maart 2018, aangegeven dat de wateraspecten goed zijn verwerkt. Medio april 2017 heeft de toezichthouder van het Waterschap Rivierenland een bezoek gebracht aan de locatie Achterland 17 te Groot-Ammers om te bepalen of dat er extra watercompensatie nodig is. Ter plaatse is, in overleg met de initiatiefnemer, vastgesteld dat er geen plicht is tot het realiseren van extra watercompensatie.

Conclusie

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

7.2 Geluid (Wegverkeerslawaai)

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.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de vervangende nieuwbouw en splitsing van een woonboerderij. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Adromi B.V. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Ten gevolge van wegverkeerslawaai dienen voor de zuidelijke wooneenheid behorende tot het bouwplan hogere waarden te worden verleend.

De gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}^) staat het verlenen van hogere waarden niet in de weg.*

Voor de woningen behorende tot het bouwplan kan worden gesteld dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse als acceptabel kan worden aangemerkt.'

Conclusie

Ten gevolge van wegverkeerslawaai dienen voor de zuidelijke wooneenheid behorende tot het bouwplan hogere waarden te worden verleend. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaai) geen belemmeringen.

7.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. 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 (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 16 – 18 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM^{2,5}/m³;

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

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

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

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

Beleidskader

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

Onderzoek

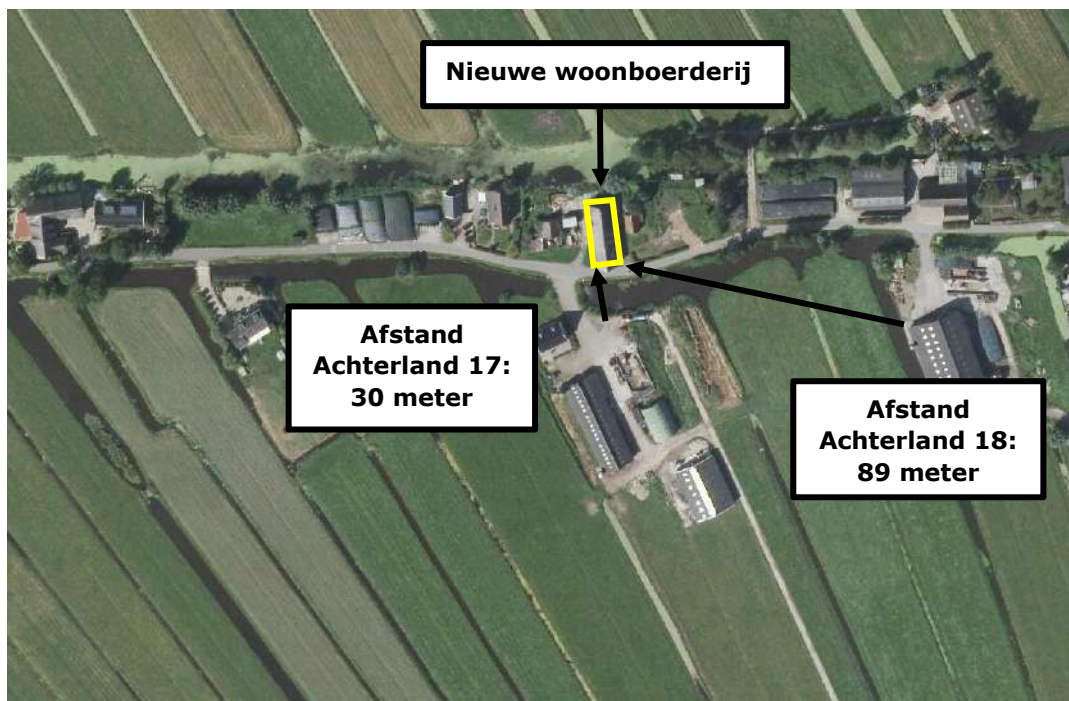
Milieugevoelige functie

Het onderhavige plan betreft de enerzijds de vervangende nieuwbouw en splitsing van een boerderij (woonboerderij). In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. 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: Omliggende bedrijven

Adres	Functie (SBI 1993)	Milieu-categorie	Richtafstand conform VNG (Gecorrigeerd)	Werkelijke afstand tot nieuwe woning
Achterland 18	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	89 meter
Achterland 17	Agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	30 meter



Afbeelding 20: Omliggende agrarische bedrijven

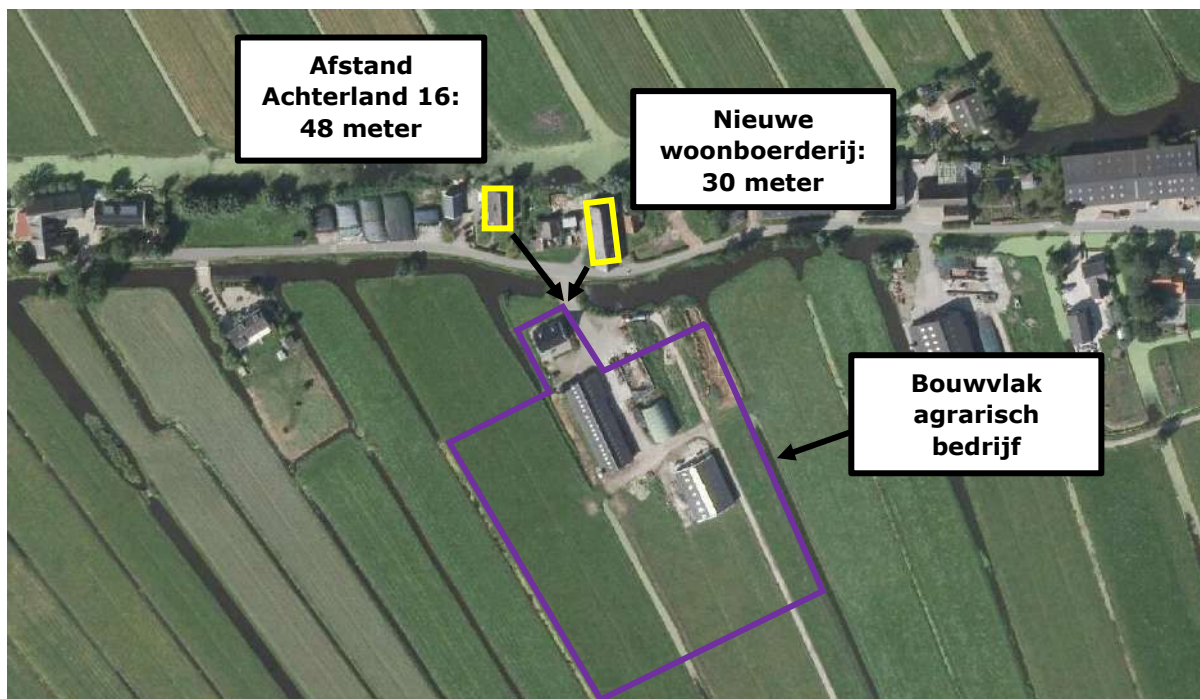
Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wat betreft het agrarisch bedrijf Achterland 17 niet wordt voldaan aan de gecorrigeerde richtafstand conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Echter heeft de gemeente Molenwaard op 18 januari 2013 de 'Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard' opgesteld. Hierin worden de richtafstanden van 'geur' voor een veehouderij tot een geurgevoelig object, in afwijking van artikel 4 lid 1 van de Wet milieubeheer, bijgesteld naar 25 meter in een gemengd gebied. Aan deze afstand wordt voldaan (werkelijke afstand van 30 meter).

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de agrarische bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Milieubelastende functie

Het onderhavige plan betreft tevens de wijziging van het agrarisch bouwvlak. Hiermee is sprake van de wijziging van een 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.

Het agrarisch bedrijf Achterland 17 kan worden geschaard onder de categorie 'fokken en houden van rundvee'. Dit betreft een milieubelastende functie (categorie 3.2) met een zwaarste richtafstand van 100 meter. Omdat het bedrijf gelegen is in een gemengd gebied mag de richtafstand één afstandstrap worden verlaagd naar 50 meter. Door de 'Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard' kan deze richtafstand wederom worden verlaagd naar 25 meter.



Afbeelding 21: Omliggende milieugevoelige functies

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreffen de woning Achterland 16 en de woningen in de nieuwe woonboerderij (onderdeel onderhavige plan). De afstand van de naar het plangebied gekeerde gevels tot het plangebied betreffen > 25 meter. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gecorrigeerde richtafstand. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en het agrarisch bedrijf wordt niet (verder) in de bedrijfsvoering beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

7.5 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt bezien 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.

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 dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting 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 22: 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 aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Conclusie

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

7.6 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen 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.

Conclusie

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

7.7 Ecologie

Beleidskader

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

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

Onderzoek

Soortenbescherming

Het onderhavige plan betreft de sanering van een boerderij en enkele schuren en de nieuwbouw van een woonboerderij. 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 huismus en steenuil, aannemelijk geen essentiële betekenis voor de overleving van soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Huismussen gebruiken de bebouwing aan de zuidzijde van het Achterland tijdens het foerageren en mogelijk als broedplaats. De beoogde ontwikkelingen op het perceel ten zuiden van het Achterland leiden niet tot verstoring of vernietiging van potentiële nestplaatsen en/of tot afname van het geschikte habitat voor de huismus. De te saneren opstallen aan de noordzijde van het Achterland vormt mogelijk een nestlocatie of een functioneel onderdeel van het leefgebied van de steenuil. Om de functie van de opstallen binnen de habitat van de steenuil in kaart te brengen dient er een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. De planlocatie maakt mogelijk onderdeel uit van het foerageergebied en/of migratieroute van vleermuizen. Om negatieve effecten van de beoogde ontwikkeling op foeragerende vleermuizen te voorkomen dienen de sloop-

werkzaamheden bij voorkeur tijdens de winterrustperiode (medio oktober- medio april) uit gevoerd te worden.

Voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkelingen dient er een aanvullend onderzoek naar de aan/afwezigheid van nestlocaties en functionele habitatonderdelen van de steenuil uitgevoerd te worden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van huismussen (m.n. perceel ten zuiden van het Achterland), foeragerende en/of migrerende vleermuizen en algemene broedvogels. 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 17 te Groot-Ammers is, na uitvoering van het aanvullende onderzoek en toepassing van de maatregelen, 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.*
- *Ten aanzien van de steenuil dient een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de aan- of afwezigheid van de soort en functionele habitatonderdelen op de planlocatie. Het aanvullende onderzoek betreft drie gerichte veldbezoeken in de periode van 1 februari tot en met 30 april waarbij minimaal 1 maand zit tussen het eerste en laatste veldbezoek.*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (afhankelijk van klimatologische omstandigheden, indicatief medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.*
- *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.*

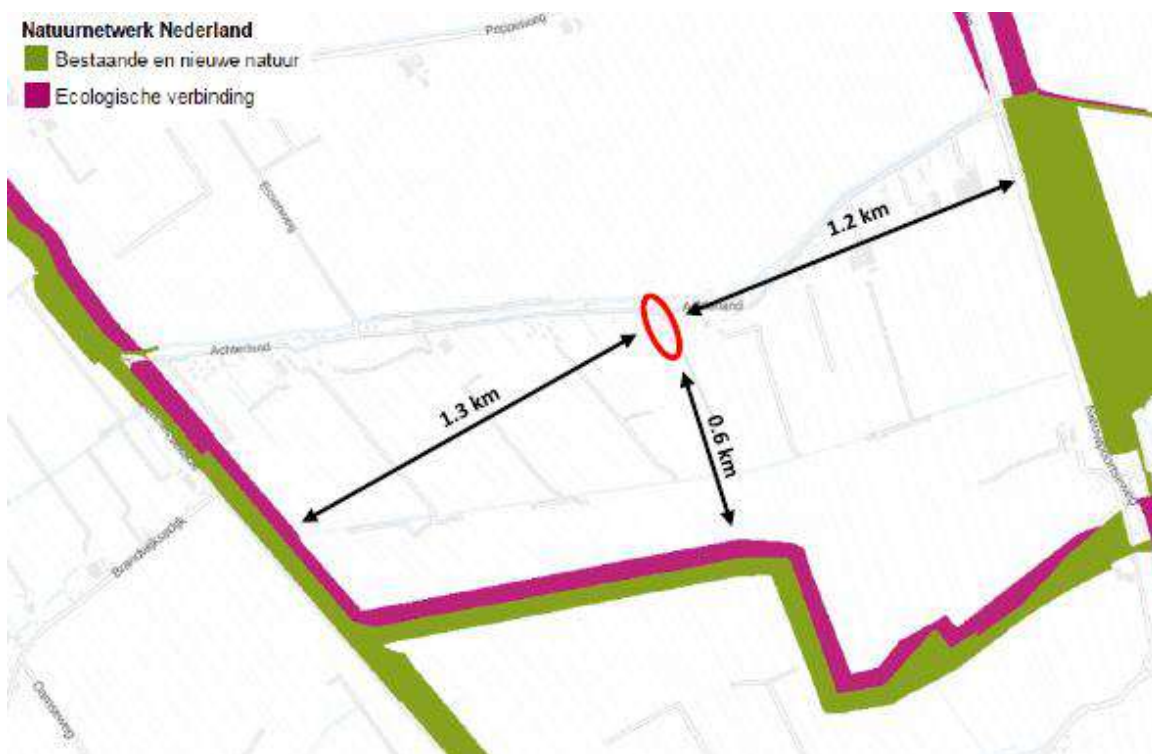
- *Ten aanzien van vleermuizen dienen de sloopwerkzaamheden uitsluitend uitgevoerd te worden binnen de winterrustperiode (medio oktober- medio april). Tijdens de overige werkzaamheden dient de planlocatie bij voorkeur minimaal verlicht te worden waarbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast 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

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 20m ten noorden en 390 m ten zuiden van het plangebied. Ontwikkelingswerkzaamheden tijdens het broedseizoen kan mogelijk leiden tot verstoring van algemene broedvogels binnen het noordelijk gelegen weidevogelgebied. Natura2000 gebieden in de omgeving van het plangebied betreft het habitatrichtlijngebied 'Uiterwaarden Lek' gelegen op circa 4.7 km ten noordoosten en het vogelrichtlijngebied 'Donkse Laagten' op circa 5.8 km ten zuidwesten van het plangebied. De ruimtelijke ontwikkelingen 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 bij soortgelijke en grotere projecten, gecombineerd met de afstand tussen het plangebied, dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0.05 mol per hectare per jaar blijft. Voor overige negatieve effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) is de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied per definitie te groot. Dichtstbijzijnde gebieden van het Natuurnetwerk Nederland liggen op 0.6 tot >1.3 km rondom het plangebied. Dit betreffen zowel bestaande natuur-gebieden alsmede robuuste ecologische verbindingzones. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocaties leidt niet tot aantasting van de landschappelijke kwaliteit en de wezenlijke natuurwaarden van het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de afstand tussen de planlocaties en de gebieden van het natuurnetwerk is er geen sprake van externe werking (geen toetsingskader).



Afbeelding 23: Het plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 24: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Conclusie

Voor de steenuil dient een aanvullend onderzoek 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

Beleidskader

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

Onderzoek

Om 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 overgaand in veen op gemiddeld 0.5 m-mv. In enkele boringen rond de opstallen is de bovengrond zandig, tot maximaal 1.0 m-mv. In meerdere boringen is licht puin waargenomen, ook tot maximaal 1.0 m-mv. Het puin bestaat overal uit steenachtig, onverdacht materiaal. Asbest-verdachte materialen zoals plaatjes zijn nergens waargenomen. Voor de volledigheid is wel een mengmonster van de relatief meest puinhoudende grond geanalyseerd op asbest.'

Grond

De puinhoudende bovengrond van het terrein aan de Achterland is maximaal licht verontreinigd met enkele metalen, olie en PAK. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt in de grond een tussenwaarde overschreden. In een mengmonster van twee boringen waarin ook de ondergrond puinhoudend is zijn kwik en lood als enige licht verhoogd. Licht verhoogde gehalten zijn conform de bodemkwaliteitskaart voor de lintbebouwing langs de Achterland. Zintuiglijk is geen olie op de locatie van de voormalige dieseltank waargenomen. De bovengrond van de tanklocatie is met 314 mg/kg ds licht verhoogd met olie.

Grondwater

De peilbuis staat op de locatie van de voormalige dieseltank. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt een streefwaarde overschreden in het grondwater, zelfs niet voor barium. Ook olie en aromaten zijn niet verhoogd in het grondwater. De dieseltank en het gebruik er van heeft dus niet geleid tot enige verontreiniging van het grondwater.

Asbest

Visueel is nergens asbestverdacht materiaal in de bovengrond rond de opstallen of in de toplaag langs de verdachte schuur aangetroffen. Ook analytisch is door het lab geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in deze grond. Conclusie van het onderzoek is dat de bodem langs de schuur ten westen van de woning en de licht puinhoudende grond van het overige terrein niet verontreinigd zijn met asbest.

Conclusie

De algemene kwaliteit van grond en grondwater van het perceel Achterland 17 is geen belemmering voor de ontwikkeling van het terrein. Licht verhoogde gehalten in de grond zijn geen risico voor de volksgezondheid.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

7.9 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

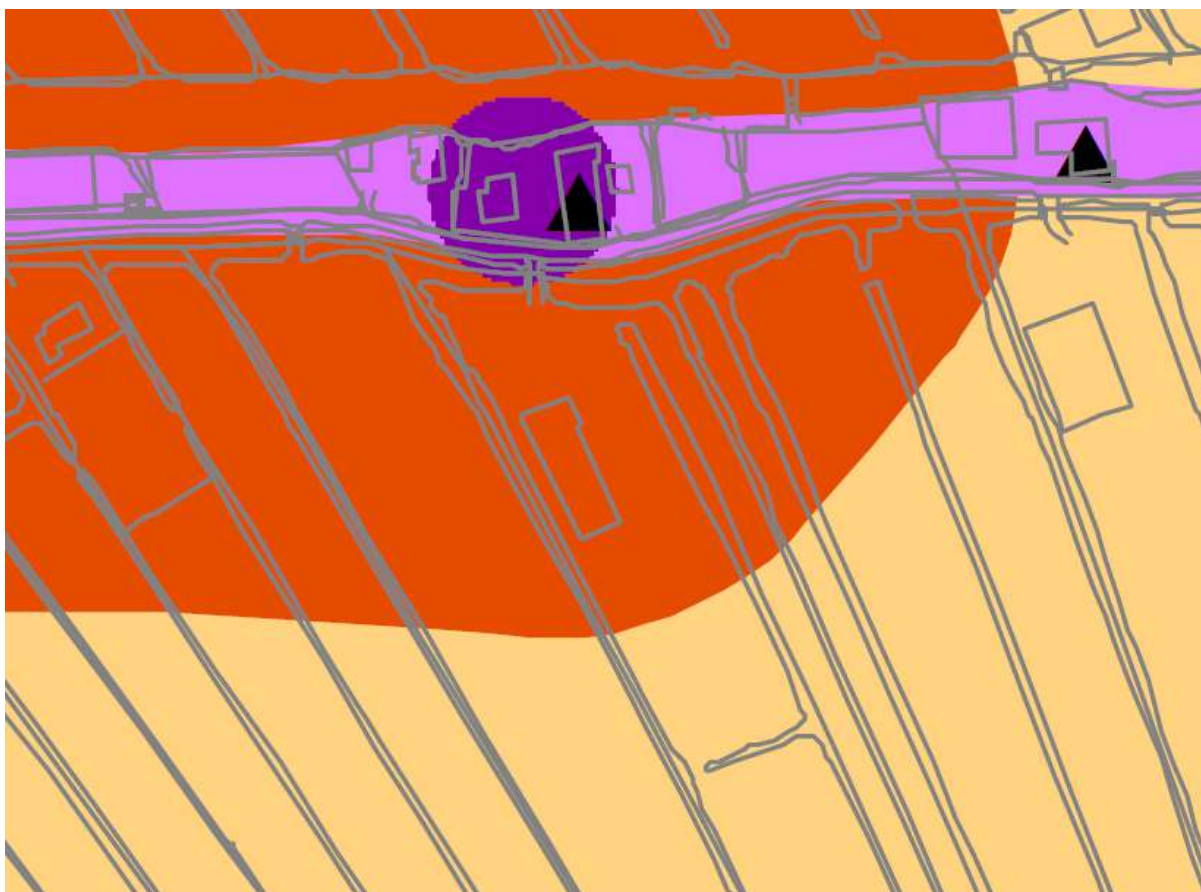
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Onderzoek

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

- Het plangebied voor een gedeelte is gelegen op gronden met zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Het plangebied voor een gedeelte is gelegen op gronden met middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Het plangebied voor een gedeelte is gelegen op gronden met hoge verwachting voor prehistorie en middeleeuwen tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Het plangebied voor een gedeelte is gelegen op gronden met hoge verwachting voor prehistorie en middeleeuwen dieper dan 5 meter beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 25: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

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

- ***Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?***
De ondergrond van het plangebied bestaat uit een mineraalarm veenpakket, met daarin ingeschakeld een enkele laag komklei. Het veenpakket wordt in een groot deel van het plangebied afgedekt door een 30 tot 80 cm dikke laag met komafzettingen. Op het erf van de Achterland 17 is boven het veenpakket een 75 tot 250 cm dik gelaagd pakket aanwezig, dat als terpophogingslaag geïnterpreteerd is. Samenvattend kan gesteld worden dat het plangebied gelegen is in een komgebied. In de Late Middeleeuwen is in het noordwesten van het plangebied een huisterp opgeworpen.
- ***In hoeverre is deze opbouw nog intact?***
De oorspronkelijke bodemopbouw van komafzettingen op veen is nog goed bewaard gebleven, al zijn de komafzettingen door verploeging verstoord geraakt. De gelaagde terpophogingslaag lijkt ook nog goed bewaard te zijn gebleven, al is de bovenste 40 tot 50 cm van dit pakket in de 19e of 20e eeuw omgewerkt.
- ***Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?***
De terpophogingslaag die in de boringen 1, 2 en 3 is aangetroffen dateert waarschijnlijk uit de Late Middeleeuwen en is nog relatief goed bewaard gebleven. De hypothese dat in het noordoostelijke deel van het plangebied, op het perceel van de Achterland 17, een huisterp aanwezig lijkt te zijn, is dus door het booronderzoek bevestigd. De top van het veen onder de terpophogingslaag lijkt

te zijn geroerd tijdens de oudste ophogingsfase en dit is dus mogelijk een archeologisch niveau uit de Late Middeleeuwen. In het overige deel van het plangebied buiten de huisterp zijn geen archeologisch relevante afzettingen aanwezig.

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

In boring 1 is de terphogingslaag aanwezig tussen 45 en 120 cm –mv en in de boringen 2 en 3 is de laag aanwezig vanaf het maaiveld (al lijkt de bovenste 40 tot 50 cm van dit pakket in de 19e of 20e eeuw omgewerkt). Onder deze terplaag, op een diepte variërend tussen 120 en 250 cm –mv (ca. 2,2 tot 2,8 m – NAP) kunnen archeologische sporen van de eerste bewoning in de Late Middeleeuwen verwacht worden.

- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?** In de terphogingslaag zijn baksteen- en houtskoolfragmenten, schelpresten en houtresten aangetroffen.

Zo ja:

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

In boring 1 tussen 45 en 120 cm –mv (tussen 1,49 en 2,24 m –NAP), in de boringen 2 en 3 tussen het maaiveld en 250 cm –mv (tussen 0,36 en 2,86 m – NAP).

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

Deze indicatoren bevinden zich op het erf van de Achterland 17, waar een huisterp uit de Late Middeleeuwen aanwezig is.

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

Er is geen dateerbaar vondstmateriaal aangetroffen. De huisterp is waarschijnlijk in de Late Middeleeuwen opgebracht. De aangetroffen resten zullen daarom voor een groot deel eveneens uit deze periode dateren, echter zijn mogelijk boven het laatmiddeleeuwse niveau nog bewoningslagen uit de Nieuwe tijd aanwezig.

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

Op het perceel van de Achterland kan op de locatie van de huisterp de zeer hoge verwachtingswaarde voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd gehandhaafd blijven. In de overige delen van het plangebied worden geen archeologische waarden verwacht en hier geldt dan ook een lage verwachting.

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

De terphogingslaag zal door de sloop van de funderingen van de huidige boerderij en de bouw van de nieuwe woning verstoord worden. Bij de overige voorgenomen plannen zullen geen verstoringen van archeologische waarden plaatsvinden.

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

Omdat de terphogingslaag door de sloop van de huidige boerderij en door de bouw van de nieuwe woning bedreigd wordt, is hier nader onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek kan het beste als een archeologische begeleiding tijdens de verwijdering van de funderingen van de huidige boerderij worden

uitgevoerd. Vervolgens wordt geadviseerd op deze locatie een proefsleuven-onderzoek uit te voeren, om de huisterp nader te onderzoeken. In het gebied buiten de huisterp is het plangebied voldoende onderzocht en is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Aanbeveling

Er is op het perceel van de Achterland 17 een grotendeels intacte huisterp uit de Late Middeleeuwen aangetroffen, die in de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd als woongrond heeft gediend. Om de resultaten van het booronderzoek voldoende te kunnen aanvullen en toetsen, adviseert ADC ArcheoProjecten om in het plangebied tijdens de sloopwerkzaamheden van de huidige boerderij in een archeologische begeleiding te voorzien. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (AB/IVO-P). Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd.

Indien in het kader van de nieuwbouwplannen dieper gegraven wordt dan de huidige funderingen, wordt geadviseerd om het gebied, na het verwijderen van de funderingen, door middel van proefsleuvenonderzoek te onderzoeken op de aanwezigheid van archeologische waarden, zodat bij de geplande bouwwerkzaamheden geen archeologische waarden verstoord zullen worden. Wanneer blijkt dat in het kader van de nieuwbouw niet dieper dan de huidige funderingen gegraven gaat worden, wordt geadviseerd om na afloop van de begeleiding geen nader onderzoek uit te laten voeren. Alvorens het plangebied vrij te geven voor de geplande ingreep dient echter eerst overleg gepleegd te worden met de bevoegde overheid.

De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

In het gebied buiten de huisterp op het perceel van de Achterland 17 worden geen archeologische waarden verwacht en is geen nader onderzoek noodzakelijk. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat buiten het voor vervolgonderzoek geselecteerde gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Daarom merken wij op dat het aanbeveling verdient 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

In het noordelijk deel van het plangebied is een grotendeels intacte huisterp uit de Late Middeleeuwen aangetroffen. Voor de sloop van de huidige boerderij is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk in de vorm van archeologische begeleiding. Indien in het kader van de nieuwbouwplannen ter plaatse van de huidige boerderij dieper gegraven wordt dan de huidige funderingen, wordt geadviseerd om het gebied, na het verwijderen van de funderingen, door middel van proefsleuvenonderzoek te onderzoeken op de aanwezigheid van archeologische waarden. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Buiten de huisterp worden in het plangebied geen archeologische waarden verwacht en is geen nader onderzoek noodzakelijk. 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 – 1, 2, 5 en 6' uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.