



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Groot-Ammers, Graafland 83’



Toelichting bestemmingsplan

‘Groot-Ammers, Graafland 83’

Identificatie

NL.IMRO.1978.BPgraafland83AMS-VG01

Datum

21-06-2022

Planstatus

Vastgesteld

Versie

3.0



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	8
1.6 Communicatie	8
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer	9
2 Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Nieuwe situatie	13
3 Beleidskader	25
3.1 Rijksbeleid	25
3.2 Provinciaal beleid	27
3.3 Regionaal beleid	31
3.4 Gemeentelijk beleid	32
3.5 Conclusie	33
4 Sectorale aspecten	34
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	34
4.2 Watertoets	35
4.3 Geluid	41
4.4 Luchtkwaliteit	43
4.5 Bedrijven- en milieuhinder	45
4.6 Externe veiligheid	49
4.7 Kabels en leidingen	54
4.8 Ecologie	55
4.9 Stikstofdepositie	58
4.10 Bodem	59
4.11 Archeologie	61
4.12 Duurzaamheid	64
5 Juridische planbeschrijving	65
5.1 Inleiding	65
5.2 Systematiek van de regels	65
5.3 Bestemmingen	65
5.4 Aanduidingen	66

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Bestaande situatie- tekening	G. Brandwijk	Graafland 83 / bestaande situatie	01-08-2019
2	Nieuwe situatie / landschappelijk inpassingsplan	G. Brandwijk	Graafland 83 / nieuwe situatie	06-12-2019
3	Schetsontwerp boerderij	G. Brandwijk	Graafland 83 / voorstel boerderij	05-12-2019
4	Overzicht af te voeren verharding	G. Brandwijk	Graafland 83 / af te voeren verharding	01-08-2019
5	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20200925-9- 24330	25-09-2020
6	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 5249	11-12-2020
7	Verkennd bodemonderzoek (incl. asbest)	Bakker Milieuadviezen	BM/26110- 2020	Sept. 2020
8	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2020/583/r	27-08-2020
9	Stikstofdepositie onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	19026	15-01-2021
10	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1919	10-11-2020
11	Akoestisch onderzoek industrielawaai	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1748	18-01-2022

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Graafland 83 te Groot-Ammers betreft een bedrijfsperceel bestaande uit een bedrijfswoning, vijf bedrijfsgebouwen en 10 hectare weidegrond. In het verleden werd op dit perceel jarenlang de kost verdiend middels het houden van melkkoeien. Een aantal jaren geleden heeft men besloten over te schakelen naar het houden van vleeskoeien in combinatie met het verhuur van één van de bedrijfsgebouwen als opslaglocatie voor een bouwbedrijf.

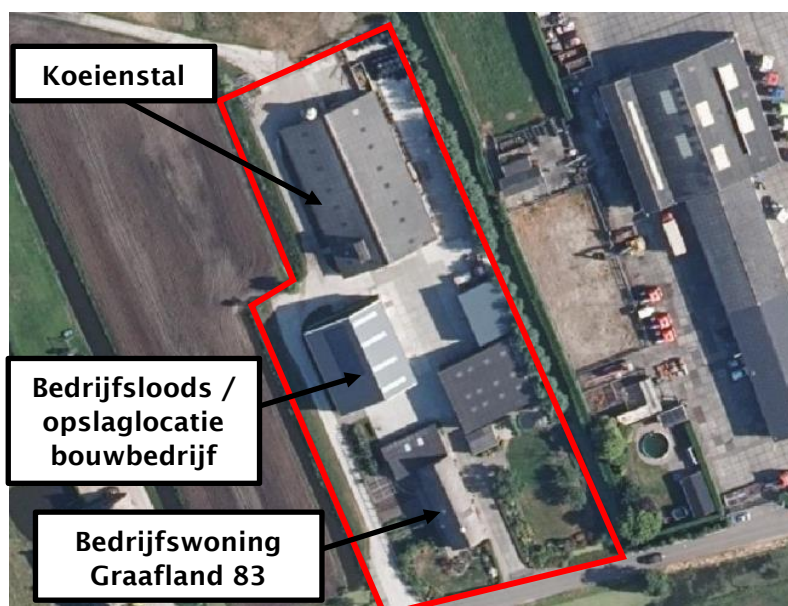
Het plan is om op de locatie Graafland 83 te Groot-Ammers een toekomstbestendige situatie te creëren. Het plan is de bestaande bedrijfswoning en een aantal bedrijfsgebouwen te slopen, de bedrijfsbestemming deels te wijzigen naar 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch' en aan de voorzijde een boerderijvolume te realiseren gesplitst in twee wooneenheden. De koeienstal op het achtererf blijft behouden voor hobbymatig agrarisch gebruik.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 20 februari 2018). Op het perceel Graafland 83 te Groot-Ammers is het realiseren van twee burgerwoningen niet toegestaan.

Op 3 juni 2020 heeft het college van B&W van de gemeente Molenlanden besloten medewerking te verlenen aan het plan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het Graafland. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang die de fysieke grens vormt tussen het plangebied en het naastgelegen agrarische perceel (westzijde) en het bedrijfsperceel Graafland 84. Aan de noordzijde wordt plangebied begrensd door de huidige bedrijfsbestemmingsgrens. Het plangebied is kadastraal bekend als AMS02 - E - 1696 en 1697.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

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

Het plan resulteert in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (landschap)

Het plan resulteert in een afname van de bebouwing en verharding op de locatie Graafland 83 Groot-Ammers. Daarbij wordt middels deze bestemmingsplanwijziging de juridisch-planologische bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen en gebruiksmogelijkheden op het perceel Graafland 83 te Groot-Ammers ingeperkt. Hiermee is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Om tot een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen wordt de boerderij op een passende wijze in het landschap ingepast (in de eerste bebouwingslijn). Het voorerf wordt op een passende wijze, middels streekeigen beplanting, groen ingericht. Voorafgaand aan het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan zijn de stappen van het 'Molenwaards Kookboek' doorlopen. De woningen worden op een passende wijze architectonisch vormgegeven. Hierbij wordt gedacht aan een landelijke uitstraling in de vorm van een boerenerf. Met het terug bouwen van een boerderij in een landelijk bouwstijl met authentieke details wordt recht gedaan aan de betreffende locatie. Het is een feit dat op deze locatie lange tijd een boerderij heeft gestaan en het boerenleven heeft geheerst. Met dit plan wordt de oorspronkelijke / historische situatie in ere gehouden.

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk (woon)beleid van Molenlanden

Het plan sluit aan bij het gemeentelijk beleid van de gemeente Molenlanden (Woonvisie Molenlanden 2020-2024 en Toekomstvisie Molenwaard). Dit plan voorziet in de mogelijkheid voor de initiatiefnemers, mensen die in de gemeente Molenlanden wonen, om een toekomstbestendige situatie te creëren waarbij in de toekomst de eventuele zorg aan huis kan worden geboden. De nieuwbouw vindt plaats op een bestaande bedrijfslocatie, waardoor geen sprake is van aantasting van het landschap. De woningen voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

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

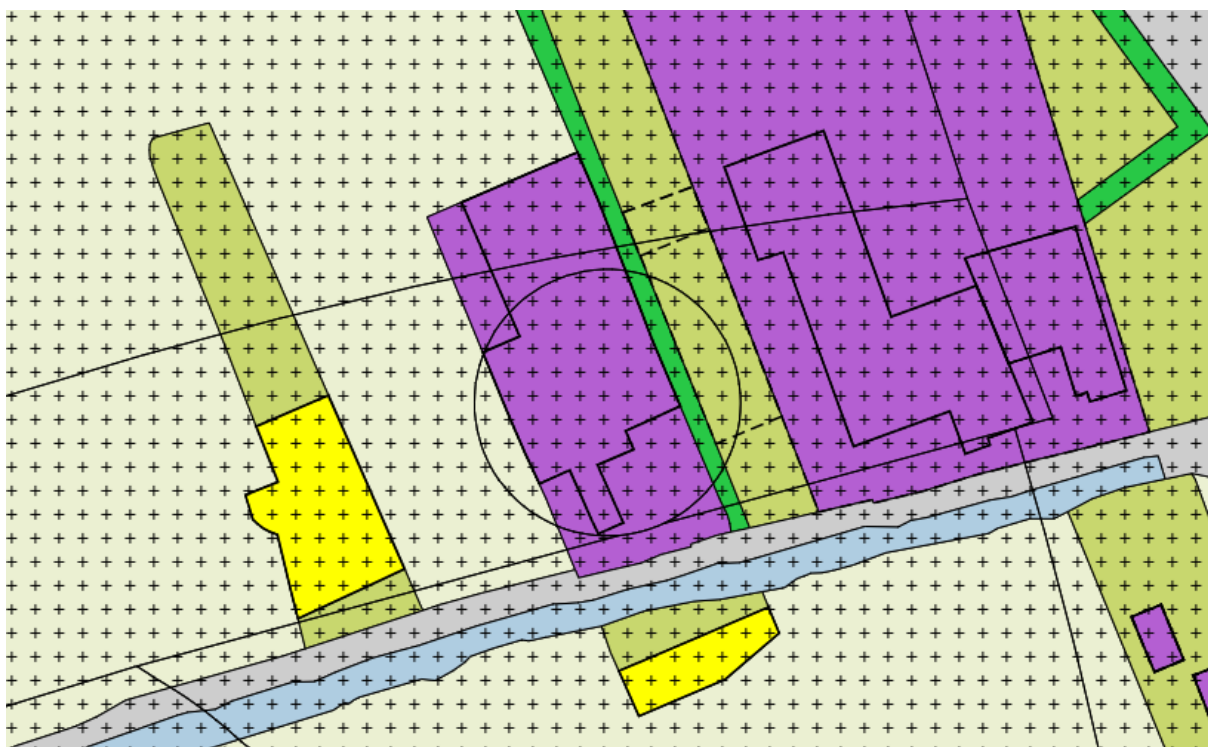
- Bedrijf;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie - 1;
- Waarde - Archeologie - 2;
- Waarde - Archeologie - 6;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Maatvoering: maximum goothoogte: 5 m;
- Maatvoering: maximum bebouwingspercentage terrein: 50%.



Afbeelding 2: Vigerende bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'

Op 20 februari 2018 is de 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen van het buitengebied, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het plan betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. Verder is op de verbeelding van het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding: 'wetgevingszone: wijzigingsgebied dorpslint' toegevoegd.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om een boerderij bestaande uit twee wooneenheden te realiseren.

1.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Participatie

Vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure hebben de initiatiefnemers van het plan de buren op de hoogte gebracht van de plannen. Aan de hand van het schetsplan is het plan en de daarvoor noodzakelijke bestemmingsplanwijziging besproken met de buren. De buren/de eigenaren van de percelen Graafland 82a, 83a en 84/85 hebben aangegeven het zeer te waarderen dat zij in een vroeg stadium zijn geïnformeerd en hebben hun goedkeuring gegeven.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 18 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn géén zienswijzen ingediend.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Communicatie

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via Gemeenteblad (internet) en het Kontakt).

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis Groot-Ammers

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 betekent waterloop). Groot-Ammers en omgeving stonden 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, getuide 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 plangebied, Graafland 83, is gelegen in het buitengebied aan de oostkant van het dorp Groot-Ammers. Het cultuurhistorische lint waarin het plangebied zich bevindt wordt gekenmerkt door een afwisseling van grote woonboerderijen en veel landschappelijke doorzichten die bijdragen aan het open karakter van het gebied. De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De hoofdgebouwen hebben overwegend een rechthoekige opzet. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het landschap. De hoofdgebouwen aan Graafland zijn voornamelijk haaks op de weg gepositioneerd. Indien aanbouwen of bijgebouwen aanwezig zijn, hebben deze altijd een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw. De aanbouwen of bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben doorgaans een donkerdere kleur dan de hoofdgebouwen. Kenmerkend voor de lintbebouwing aan de Graafland zijn de zogenoemde kruk- of krukhuisboerderijen.

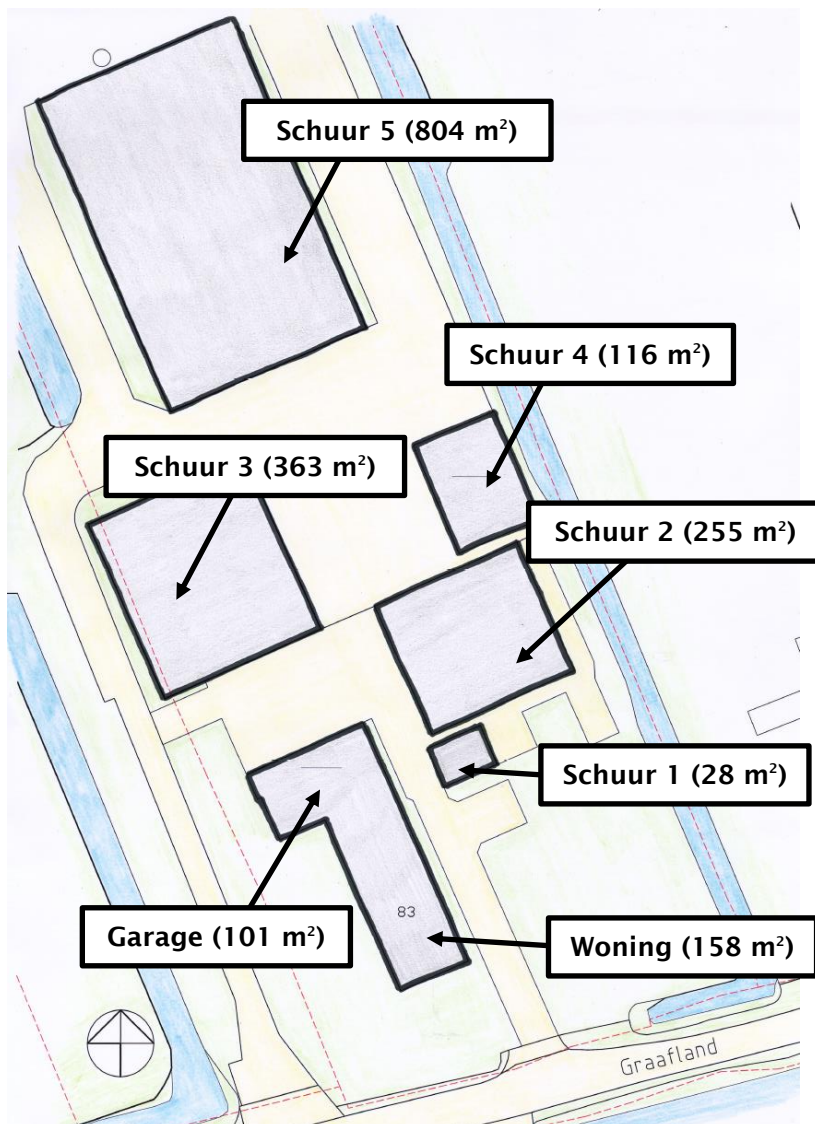
2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Graafland 83 te Groot-Ammers betreft een bedrijfsperceel bestaande uit een bedrijfswoning, vijf bedrijfsgebouwen en 10 hectare weidegrond. In het verleden werd op dit perceel jarenlang de kost verdiend middels het houden van melkkoeien. Een aantal jaren geleden heeft men besloten over te schakelen naar het houden van vleeskoeien in combinatie met het verhuur van één van de bedrijfsgebouwen als opslaglocatie voor een bouwbedrijf.

In de bestaande situatie is op het perceel de onderstaande bebouwing aanwezig:

- Woning Graafland 83 (158 m²);
- Garage achter woning (101 m²);
- Schuur 1 (28 m²);
- Schuur 2 (255 m²);
- Schuur 3 (363 m²);
- Schuur 4 (116 m²);
- Schuur 5 (804 m²)

Totaal: 1825 m² aan bebouwing aanwezig.



Afbeelding 3: Bestaande situatie

Schuur 3 wordt momenteel verhuurd als opslaglocatie aan een lokaal bouwbedrijf. 's Morgens worden de materialen opgehaald en aan het einde van de dag komt men terug op locatie.

Schuur 4 wordt tevens gebruikt voor opslag/het stallen van werktuigen ten behoeve van het onderhouden van de 10 hectare weidegrond (maaimachines etc.).

Schuur 5 betreft een koeienstal. In het verleden werden in deze stal de melkveekoeien ondergebracht. Circa 25 jaar geleden was het plan om het agrarisch bedrijf te verplaatsen naar de Peppelweg. De bedrijfsverplaatsing is echter nooit doorgezet. Men is destijds tot andere inzichten gekomen. De voormalige gemeente Liesveld heeft destijds wel het bestemmingsplan herzien (de agrarische bestemming is gewijzigd naar een bedrijfsbestemming). Tot vandaag de dag wordt de koeienstal gebruikt voor het hobbymatig houden van koeien.



Afbeelding 4: Aanzicht perceel Graafland 83 Groot-Ammers

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan is om, ten eerste, de volgende bebouwing op het perceel Graafland 83 te slopen:

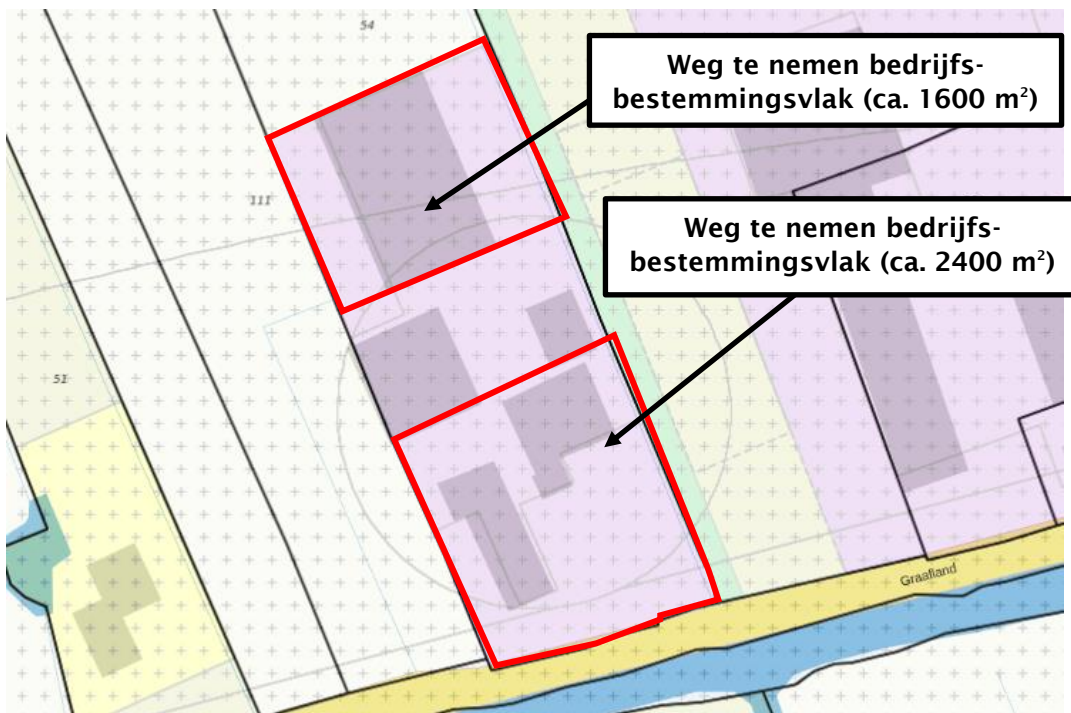
- Woning Graafland 83 (158 m²);
- Garage achter woning (101 m²);
- Schuur 1 (28 m²);
- Schuur 2 (255 m²);

Totaal te slopen bebouwing: 542 m².



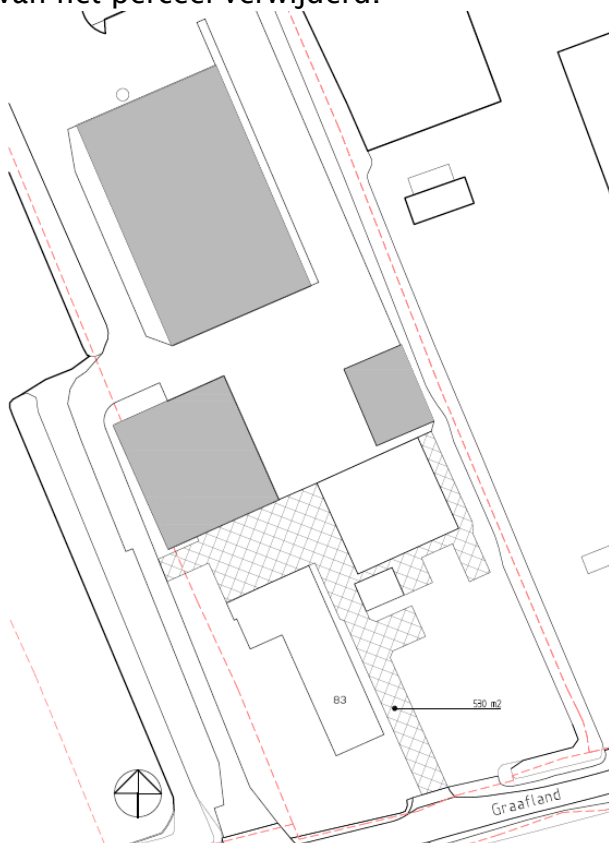
Afbeelding 5: Nieuwe situatie

Ten tweede, wordt ca. 4000 m² van het huidige bedrijfsbestemmingsvlak (met bouwvlak) ingeleverd (gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', 'Tuin' of 'Agrarisch').



Afbeelding 6: In te leveren bedrijfsbestemmingsvlak

Ten derde, wordt in totaal circa 530 m² terreinverharding op het voorste gedeelte van het perceel verwijderd.

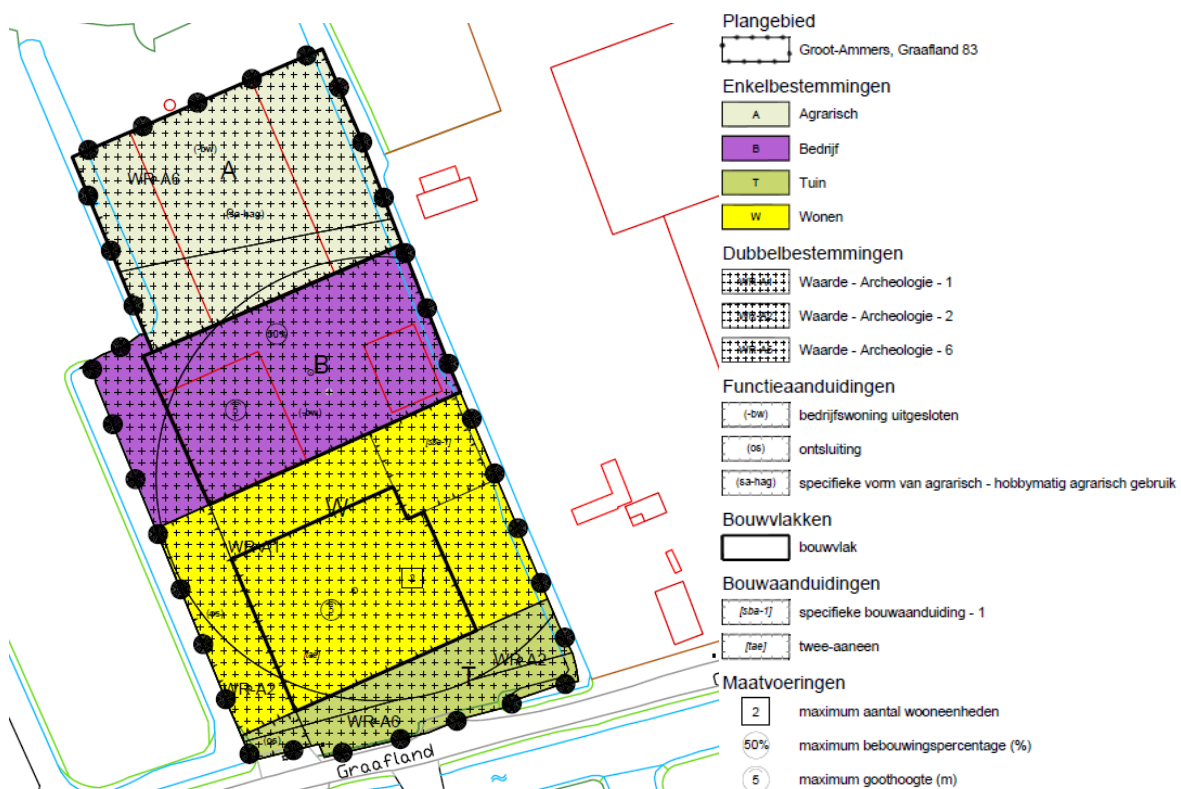


Afbeelding 7: Te verwijderen terreinverharding (uitvergroot in bijlage)

In ruil daarvoor is het plan om een boerderijvolume, in de vorm van een L-vorm, terug te bouwen gesplitst in twee woningen, waarbij iedere wooneenheid een maximale inhoud heeft van 750 m³. Per wooneenheid is een bijgebouw toegestaan met een maximale inhoud van 100 m³. Dit type boerderij wordt ook wel de kruk- of krukhuisboerderij genoemd. Een stenen 'voorhuis' met haaks hierachter een (deels) gepotdekselde schuur. Wat betreft de overige bouwregels wordt aangesloten bij de bouwregels voor de bestemming 'Wonen' in het vigerend bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'.

Het plan wordt op verbeelding van het bestemmingsplan als volgt juridisch vastgelegd:

1. Het noordelijke deel krijgt de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig gebruik', waarmee het hobbymatig gebruik van de stal voor het stallen van vee is toegestaan.
2. Het tussenliggende deel, waarop de schuren 3 en 4 zich bevinden, behoudt de bestemming 'Bedrijf'. In de huidige situatie zijn op het gehele perceel Graafland 83 te Groot-Amers bedrijfsactiviteiten toegestaan tot max. categorie 3.1. Het plan is om op het tussenliggende deel de milieucategorie te verlagen naar milieucategorie 2.0.
3. Het zuidelijke deel krijgt de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd.



Afbeelding 8: Nieuwe juridisch-planologische situatie

2.2.2 Beeldkwaliteitsplan

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk om kaders op te stellen wat betreft het aspect beeldkwaliteit om daarmee ongewenste situatie te voorkomen. Voor het plan is daarom een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld.

Aan de Graafland staan diverse oude boerderijen, karakteristiek is dat een deel van deze boerderijen in een L-vorm is gebouwd. Dit type boerderij wordt ook wel de kruk- of krukhuisboerderij genoemd. Een stenen 'voorhuis' met haaks hierachter een (deels) gepotdekselde schuur. Dit type woning komt een aantal keer terug in Graafland. In afbeelding 9 zijn een viertal boerderijen te zien die in een L-vorm zijn gebouwd liggend aan Graafland tussen de Haarsteeg en Nieuwpoort.



Afbeelding 9: Referentiebeelden boerderijen Graafland

Het plan is om in het ontwerp van het boerderijvolume aandacht te besteden aan de authentieke details van deze boerderijen. In afbeelding 10 is een overzicht opgenomen van enkele kenmerkende materialen en details. Deze materialen en details dienen ter inspiratie voor de architect bij het ontwerp van de boerderij.

De huidige boerderij is inmiddels al vijf generaties in bezit van de initiatiefnemers. Tot twee generaties terug werd de boerderij dubbel bewoond. Het voorhuis waar opa en oma woonden en het tussenhuis waar het gezin woonde. In het achterhuis stonden de koeien. Voor zover bekend heeft het huis altijd één huisnummer gehad. Volgens overlevering is voordat de boerderij in de familie kwam een keer volledig afgebrand. Er is bij het streekarchief (Dordrecht) onderzoek gedaan naar de historie van de boerderij. Er is navraag gedaan bij de Historische Kring Nieuwpoort en de gemeente Molenlanden is benaderd. Uit al deze kanalen zijn geen archiefgegevens gekomen. Het valt wel op dat andere oudere woningen aan de Graafland zijn opgetrokken met gele ijsselsteentjes en de woning aan Graafland 83 met rode kloostermoppen. Op afbeelding 11 is een archieftekening (bron: nationaal archief) waaruit blijkt dat de woning parallel aan Graafland ligt. De tekening is uitgegeven in 1866. Het plan is om deze oriëntatie (parallel aan Graafland) terug te laten komen in het ontwerp door het stalgedeelte ook parallel aan Graafland te plaatsen. In afbeelding 12 is het schetsontwerp van de beoogde nieuwe boerderij te zien.



Ambachtelijke metselwerk: Boerenplecht, strek, kruisverband



Luiken



Halfronde boeren stalraam



Potdeksel



(deels) gedekte rieten kap



Deurrooster- en ornamenten

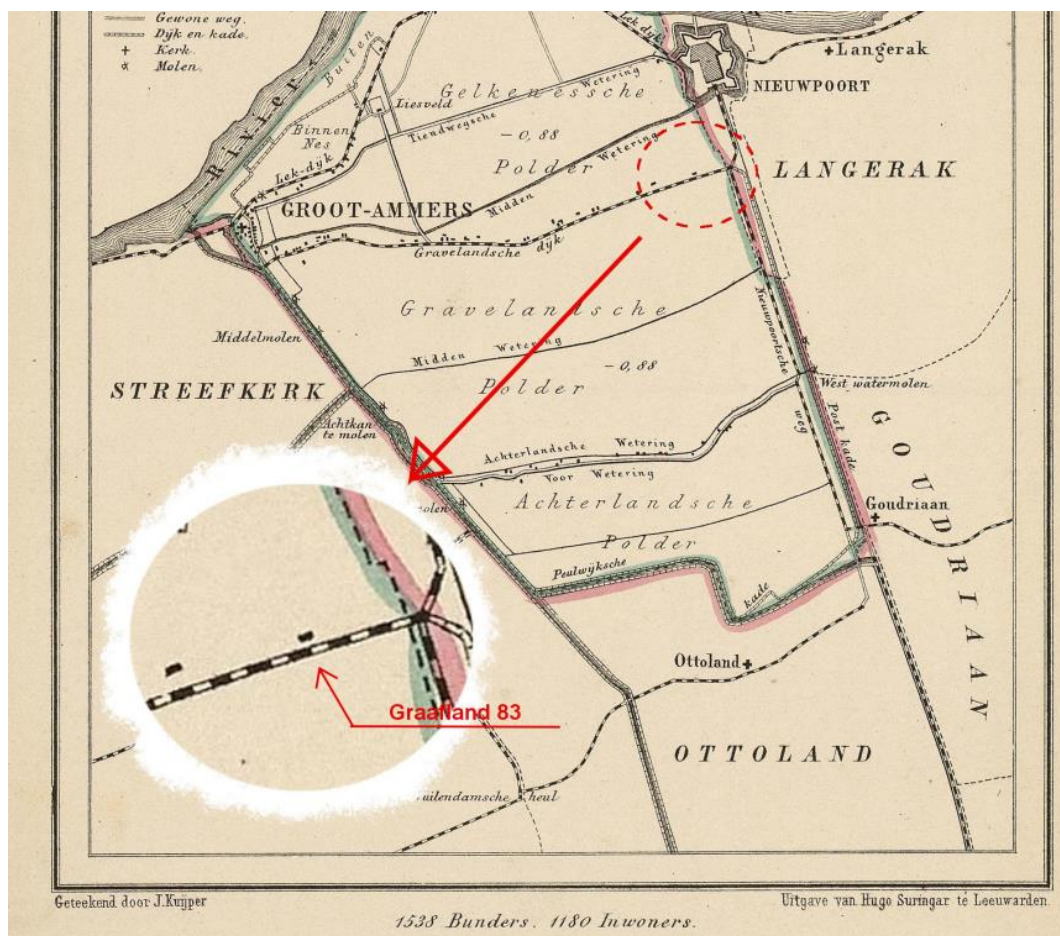


Muurankers



Combinatie metselwerk en potdeksel

Afbeelding 10: Kenmerkende details boerderijen



Afbeelding 11: Archieftekening locatie Graafland 83 Groot-Ammers



Afbeelding 12: Schetsontwerp boerderijvolume

Beeldkwaliteitscriteria

Situering bebouwing

- De boerderij dient op minimaal 5 meter van de weg te worden gerealiseerd.
- De boerderij mag zowel haaks als parallel aan Graafland worden gesitueerd. Een combinatie in de vorm van een L-vormige krukhuisboerderij is tevens mogelijk.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van de boerderij gebouwd.
- Veranda's, erkers, pergola's, loggia's, luifels en serres kunnen een verrijking zijn van het straatbeeld en de architectonische opzet van de boerderij en zijn toegestaan voor de voorgevel van de boerderij.

Bouwmassa

- De boerderij dient een rechthoekige opzet te hebben met een zadeldak of een afgeleide van dit daktype. Een L-vormige krukhuisboerderij is tevens mogelijk.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen een eenduidige en rechthoekige opzet te hebben met een kap of platte afdekking (passend bij de architectuur van de boerderij).
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen qua bouwmassa ondergeschikt te zijn aan de boerderij.

Materialisatie, kleurstelling en detaillering

- Kleur- en materiaalgebruik en detaillering van de boerderij over het algemeen in afstemming met de omgeving (dorpse/landelijke uitstraling).
- In geval van een krukhuisboerderij kunnen de authentieke/ kenmerkende details van dit type boerderijen te worden toegepast.
- Er dient gebruik te worden gemaakt van traditionele (streekeigen) bouwmaterialen of een alternatief met een gelijkwaardige uitstraling.
- Het kleurgebruik dient ingetogen en in afstemming te zijn met de omgeving. Een in de omgeving passende ingetogen kleurstelling (geen met de omgeving contrasterende kleuren);
- De voorgevel van de boerderij dient een heldere geleding te hebben. Er dient sprake te zijn van een duidelijk onderscheid in een dakgedeelte (eerste en/of tweede verdieping) en een begane grond.
- De gevels dienen te worden opgebouwd uit bakstenen, eventueel aangevuld met stucwerk, gevelbekleding van hout (of materiaal met gelijkwaardige uitstraling) of contrast metselwerk in tegelverband.
- De dakbedekking dient te bestaan uit riet of dakpannen of een alternatief met een gelijkwaardige uitstraling.
- Bij (vervangende) nieuwbouw en/of verbouwingen is de kleurstelling, materiaalgebruik en detaillering van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen qua architectonische expressie ondergeschikt te zijn aan de woning.

Erfscheidingen

- De erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied dienen een groene uitstraling te krijgen in de vorm van groene hagen en/of gaas hekwerk met begroeiing.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Graafland 83 te Groot-Ammers wordt thans ontsloten door twee ontsluitingen. De westelijke ontsluiting wordt in de huidige situatie gebruikt voor het doorrijden naar de loods die verhuurd wordt. De oostelijke ontsluiting wordt gebruikt door het woonverkeer. Beide ontsluitingen blijven ongewijzigd.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernormering is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Voor het vaststellen van de parkeernorm wordt er van uitgegaan dat het plangebied is gelegen in het buitengebied. Uitgaande van tweemaal het type woning 'koop, twee-onder-een-kap' wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeerbehoefte van 2,2 parkeerplaatsen per wooneenheid, wat uitkomt op 4,4 parkeerplaatsen. Deze benodigde parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Rondom de te realiseren woonboerderij en in/onder de bijbehorende bijgebouwen is er meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 5 auto's (zie afbeelding 5). Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan de gestelde parkeernorm.

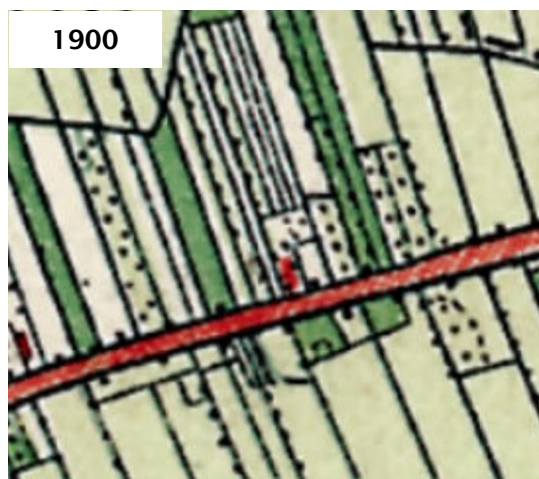
2.2.4 Landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting van het plangebied (landschappelijke inpassing). Aan de hand van het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente, het 'Molenwaards Kookboek', is een landschappelijke analyse uitgevoerd.

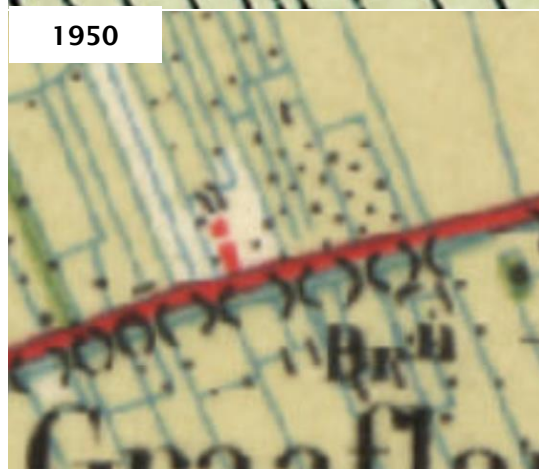
Stappenplan Molenwaards Kookboek

Stap 1: De geschiedenis in beeld

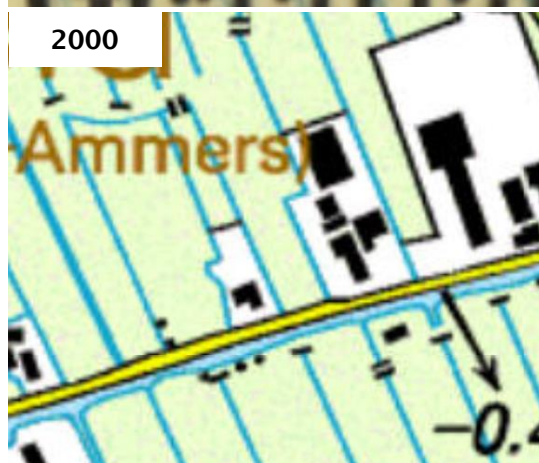
Zoals in hoofdstuk 2.2.2 Beeldkwaliteitsplan staat beschreven is er onderzoek gedaan naar de historische situatie. De huidige boerderij is inmiddels al vijf generaties in bezit van de initiatiefnemers. Tot twee generaties terug werd de boerderij dubbel bewoond. Het voorhuis waar opa en oma woonden en het tussenhuis waar het gezin woonde. In het achterhuis stonden de koeien. Voor zover bekend heeft het huis altijd één huisnummer gehad. Volgens overlevering is voordat de boerderij in de familie kwam een keer volledig afgebrand. Er is bij het streekarchief (Dordrecht) onderzoek gedaan naar de historie van de boerderij. Er is navraag gedaan bij de Historische Kring Nieuwpoort en de gemeente Molenlanden is benaderd. Uit al deze kanalen zijn geen archiefgegevens gekomen.



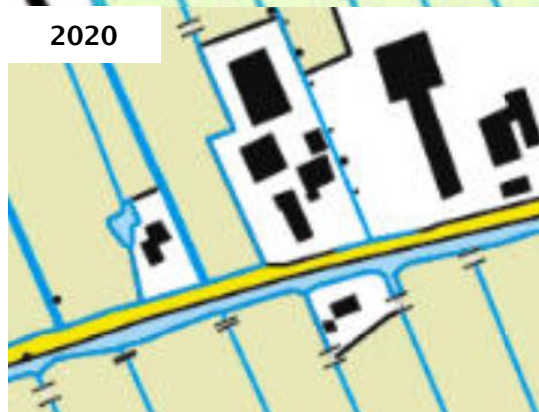
In 1900 was reeds bebouwing aanwezig in het plangebied. Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische lint. Aan de noordzijde van de Graafland is meer bebouwing aanwezig dan aan de zuidzijde. De bebouwingsdichtheid is laag en het open slagenlandschap is goed zichtbaar.



Ten opzichte van 1900 is de bebouwing in het lint beperkt toegenomen. De verkavelingsrichting van de percelen zijn goed zichtbaar, de kavels staan haaks op de Graafland.



In 2000 is de bebouwingsdichtheid in vergelijking met 1950 toegenomen. Er is meer bebouwing gerealiseerd in de tweede lijn als gevolg van de schaalvergroting in de agrarische sector.



Ten opzichte van 2000 blijft de bebouwingsdichtheid redelijk gelijk, met uitzondering van enkele wijzigingen.

Stap 2: Kenmerken lint en omgeving

Het plangebied, Graafland 83, is gelegen in het buitengebied aan de oostkant van het dorp Groot-Ammers. Het cultuurhistorische lint waarin het plangebied zich bevindt wordt gekenmerkt door een afwisseling van woonboerderijen en landschappelijke doorzichten die bijdragen aan het open karakter van het gebied. De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De hoofdgebouwen hebben overwegend een rechthoekige opzet. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het landschap. De hoofdgebouwen aan Graafland zijn voornamelijk haaks op de weg gepositioneerd. Indien aanbouwen of bijgebouwen aanwezig zijn, hebben deze altijd een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw. De aanbouwen of bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben doorgaans een donkerdere kleur dan de hoofdgebouwen. Kenmerkend voor de lintbebouwing aan de Graafland zijn de zogenoemde kruk- of krukhuisboerderijen.

Stap 3: Kenmerken erf

Het perceel Graafland 83 te Groot-Ammers betreft een bedrijfsperceel. In het verleden werd op dit perceel jarenlang de kost verdiend middels het houden van melkkoeien. Een aantal jaren geleden heeft men besloten over te schakelen naar het houden van vleeskoeien in combinatie met het verhuur van één van de bedrijfsgebouwen als opslaglocatie voor een bouwbedrijf. Het achterste deel van het plangebied heeft een bedrijfsmatige uitstraling. De voorzijde van het plangebied vormt hier een uitzondering op. Aan de voorzijde is een aantrekkelijke groene boeren voortuin gelegen (met fruitbomen).

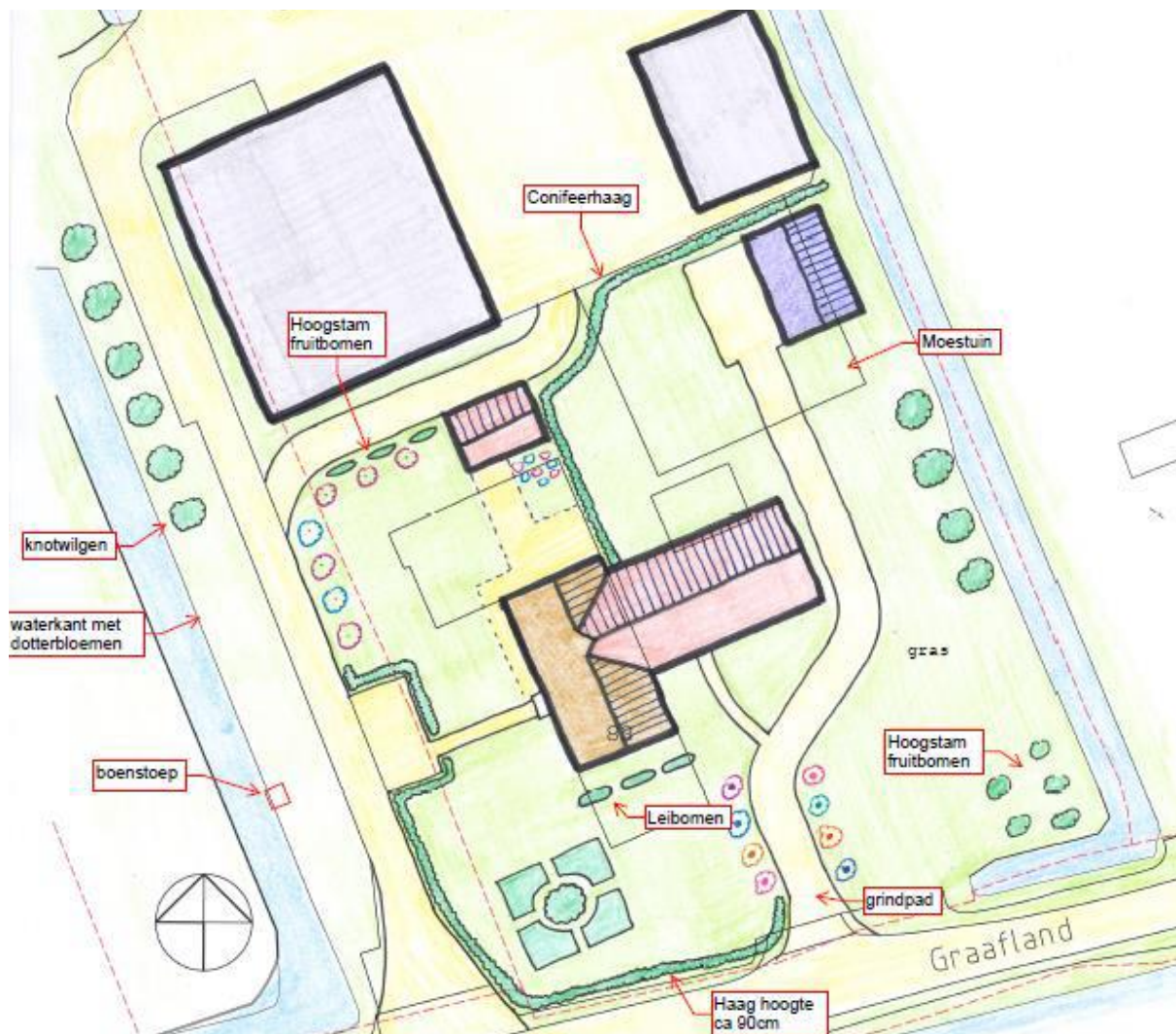
Stap 4: Ontwerpuitgangspunten

De landschappelijke analyse heeft geresulteerd in de onderstaande ontwerp-uitgangspunten:

- Behouden agrarische uitstraling perceel (boerenerf);
- Behouden groene boeren voortuin aan de voorzijde van het plangebied;
- Behouden doorzicht over het weiland ten westen van het perceel;
- Behouden sloten- en verkavelingspatroon;
- Realisatie groene inpassing aan de westzijde van het perceel middels het gebruik van streekeigen erfbeplanting.
- Parkeren aan het zicht onttrekken.

Stap 5: Landschappelijk inpassingsplan

Op basis van de ontwerpuitgangspunten is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage. Het landschappelijk inpassingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting juridisch verankerd in dit bestemmingsplan.



Afbeelding 13: Landschappelijk inpassingsplan

Zicht vanaf de weg (richting het oosten)



De volgende aanpassingen zullen worden doorgevoerd:



Zicht vanaf de weg (richting het westen)



De volgende aanpassingen zullen worden doorgevoerd:



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

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

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

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Per saldo wordt middels dit plan één wooneenheid toegevoegd. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland Koers 2020 gepubliceerd (ontwerp-Omgevingsvisie Zuid-Holland - Koers 2020). De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Stedelijke ontwikkelingen

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij

nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plan betreft een kleinschalig plan op een bestaand bedrijfsperceel in het lint langs Graafland (in de 'bebouwde ruimte'). Het plan resulteert in een afname aan bebouwing en verharding. De nieuwe boerderij wordt op een passende wijze in het landschap ingepast.

Ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt.

Veenweidegebied

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

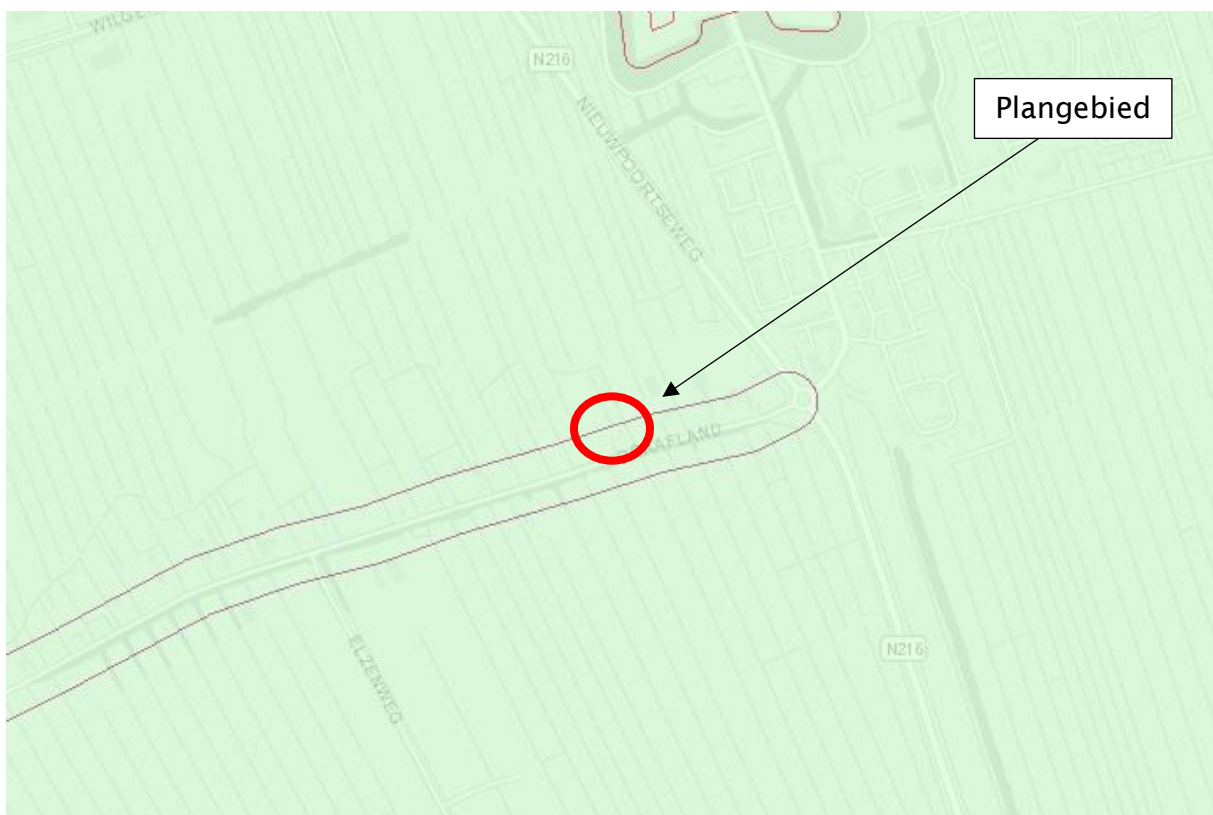
- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;

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

Linten

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.



Afbeelding 14: Kwaliteitskaart

Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden ‘veenweidelandschap’ en ‘linten’. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (paragraaf 2.2.4).

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsverordening gepubliceerd (ontwerp-Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020). Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het plan kan geschaard worden binnen de categorie ‘inpassen’. Het plan is qua schaal en aard passend in dit gebied en zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het plangebied wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het plan resulteert in verbetering van de cultuurhistorische waarde van het lint ter plaatse. Het perceel wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast, waardoor het open, rustige en authentieke karakter van het landschap wordt versterkt. Het cultuurhistorische situatie ter plaatse wordt in ere hersteld middels de realisatie van een karakteristieke krukhuisboerderij. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige

concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking

Groot-Ammers is een voorzieningendorp. Deze dorpen hebben een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Voorzieningendorpen zijn aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen, met name lokale starters, senioren en doorstromers.

Dit plan voorziet in de specifieke woonbehoefte van de aanvragers (eigen gebruik). Gezien de hoeveelheid plannen in de kern (1,1%, dus boven de agendamaat van 0,7%) moet het plan gemeld worden in de regio. De extra woning wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

De Toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen en bedrijven die hier wonen en werken en die hier willen blijven en mensen en bedrijven die een binding hebben met de gemeente. De gemeente wil zijn bedrijven begeleiden in hun ontwikkeling. Dit vraagt om maatwerk en veelal heel praktische oplossingen. Om de doelen in de visie te realiseren moet worden samengewerkt met bedrijven/ondernemers.

Het plan sluit aan bij het gemeentelijk beleid van de gemeente Molenlanden (Toekomstvisie Molenwaard). De Toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen, 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 de gemeente in op levensloopbestendig wonen en zorg aan huis. Middels het plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd waarbij in de toekomst de eventuele zorg aan huis kan worden geboden.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.

- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnel de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Dit plan voorziet in de specifieke woonbehoefte van de aanvragers (eigen gebruik). De woningen kunnen worden geschaard in het middeldure segment gericht op doorstromers en gezinnen. De woningen voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik.

Het plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de (lokale) woningvoorraad en draagt het plan bij aan doorstroming in de markt. Het plan past binnen Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

3.5 Conclusie

Op basis van de beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is;
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- De extra woning worden gemeld in het regionaal overleg en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

De activiteit, het realiseren woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling bestaande uit 2 woningen. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch planologisch mogelijk om 2 woningen te realiseren. Behoudens de reeds toegestane bedrijfsactiviteiten (opslag bouwbedrijf en hobbymatige agrarische activiteiten) en de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

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

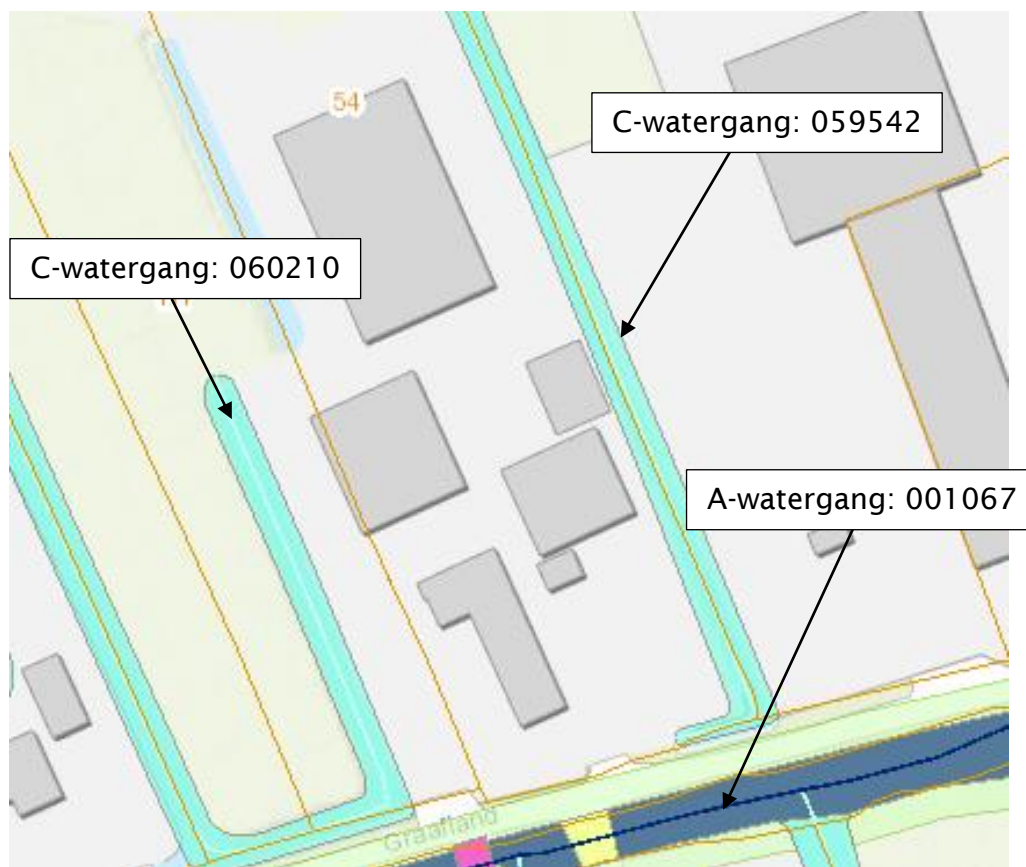
- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water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

Verordening 'de Keur'

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

Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode: 20200925-9-24330). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.



Afbeelding 15: Legger wateren

Watergangen

Op de grens van het plangebied is een C-watergang (059542) gelegen. Rondom plangebied zijn bovendien een C-watergang (060210) en een A-watergang (001067) gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van de A-watergang.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen in het peilgebied OVW064. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,64 meter NAP en een winterpeil van -1,74 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



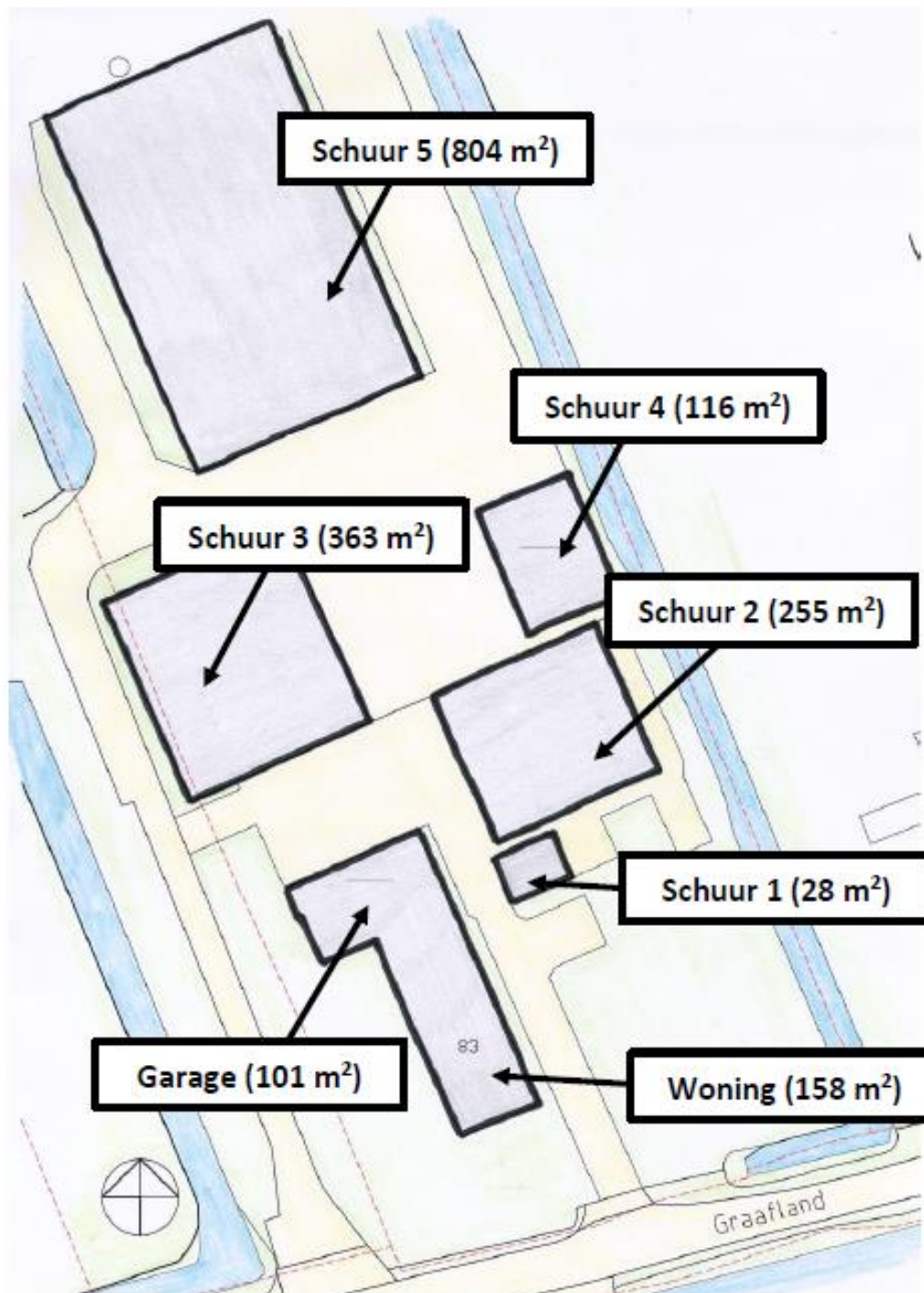
Afbeelding 16: Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

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

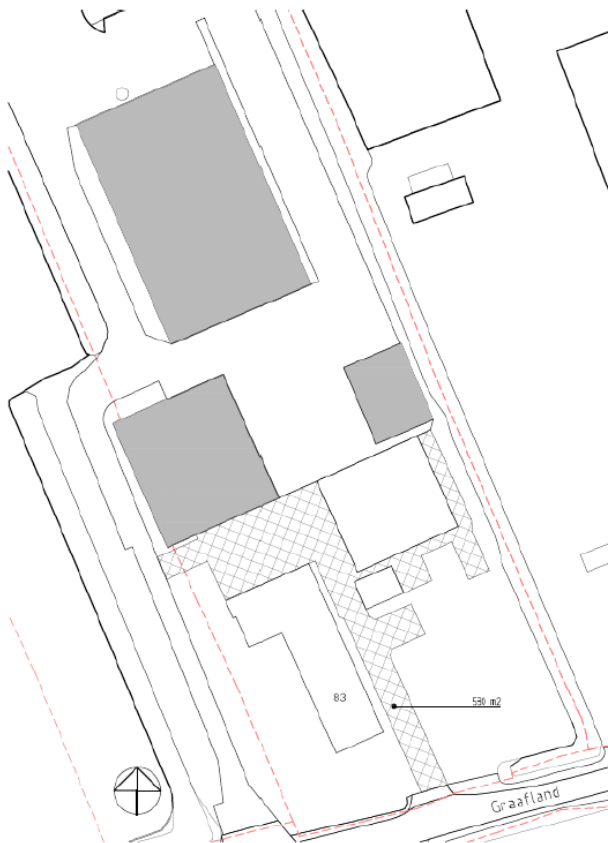
Verhardingsbalans

Uit tabel 1 blijkt dat het plan resulteert in een afname aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk. Schuur 1, 2 en de woning met garage zal gesloopt worden. Hiervoor in de plaats zal een boerderijvolume met daarin twee wooneenheden gerealiseerd worden. De erfverharding op het voorste gedeelte van het perceel (530 m²) wordt deels verwijderd.



Afbeelding 17: Huidige situatie bebouwing

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte m²
Woning	158
Garage achter woning	101
Schuur 1	28
Schuur 2	255
Schuur 3	363
Schuur 4	116
Schuur 5	804
Overige erfverharding	1630
Totaal bestaande situatie	3455 m²
Nieuwe situatie	
Boerderij met daarin 2 woningen	200
Nieuwe bijgebouwen bij woningen	100
Grindpad	100
Tuinverharding (o.a. terrassen)	50
Schuur 3	363
Schuur 4	116
Schuur 5	804
Overige erfverharding	1100
Totaal nieuwe situatie	2833 m²
Vershil	- 622 m²



Afbeelding 18: Te verwijderen terreinverharding

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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

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

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en beschermingszone van een waterkering.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen. Het plangebied grenst aan het Graafland. Ter plaatse is deze weg in beheer van het waterschap Rivierenland. Ten behoeve van het plan worden geen nieuwe in- en uitrit gerealiseerd en/of in- en uitritten gewijzigd. Derhalve is het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk. Bij de uitvoering van dit plan wordt rekening gehouden met de weg.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.3 Geluid

Beleidskader

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

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

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

Cumulatie geluidsbronnen

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

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

Onderzoek

Voor het plan is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

- *De berekende geluidbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de N216 en de Graafland ten hoogste respectievelijk 43 en 45 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 47 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De nieuwe woning beschikt (alzijdig) over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Op 7 december 2020 is het nieuwe beleid 'Geluidbeleid en goede ruimtelijke ordening' vastgesteld. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet worden overschreden kan een toetsing van het plan aan het nieuwe beleid achterwege worden gelaten.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen. Er hoeven geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Onderzoek

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

- Een stikstofconcentratie van 14,7 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 15,9 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 8,7 µg PM^{2,5}/m³.

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

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

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

Conclusie

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

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

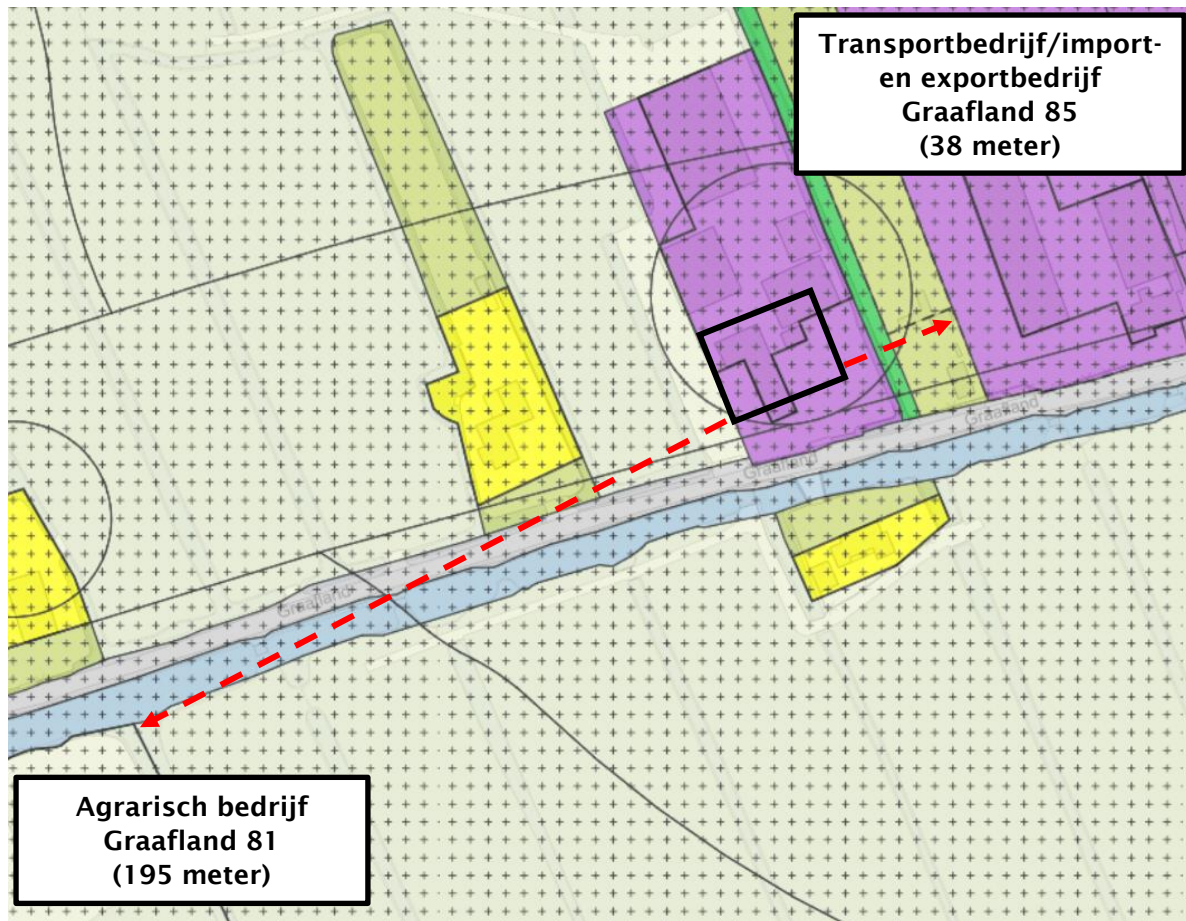
Omgevingstype ‘gemengd gebied’

In de directe omgeving van het perceel Graafland 83 is sprake van een ‘gemengd gebied’. In de lintbebouwing langs de Graafland is geen sprake van functiescheiding. Er is juist sprake van een functiemenging van agrarische bedrijven, overige bedrijvigheid en woningen. Conform het VNG-beleid kunnen hiermee gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd.

Bij de uitwerking van het plan is bewust rekening gehouden met de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. In de directe omgeving zijn twee bedrijven gelegen: het agrarisch bedrijf Graafland 81 en het transportbedrijf/import- en exportbedrijf van vrachtwagens Van der Heiden Trucks (Graafland 85).

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuhinder (editie 2009) geldt voor een agrarisch bedrijf, in een gemengd gebied, een richtafstand van 50 meter voor geur en 10 meter voor stof en geluid.

Het perceel Graafland 83 ligt op 195 meter van het agrarisch bouwvlak van agrarisch bedrijf Graafland 81 (afbeelding 19). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en het agrarisch bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt als gevolg van dit plan.



Afbeelding 19: Afstanden tot omliggende bedrijven

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuhinder (editie 2009) geldt voor het transportbedrijf/import- en exportbedrijf van vrachtwagens Van der Heiden Trucks, in een gemengd gebied, een richtafstand van 50 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar.

Het bouwvlak voor de nieuwe woningen wordt op 38 meter afstand van het bedrijfsbestemmingsvlak van het bedrijf Van der Heiden Trucks gelegd. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand voor geluid.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

Langtijd gemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT):

- *De etmaalwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) veroorzaakt door activiteiten op het terrein van de inrichting ten hoogste 44 dB(A) bedraagt;*
- *De normstelling van 50 dB(A) etmaalwaarde niet overschreden.*

Maximaal geluidniveau (LAmax):

- *Het maximale geluidniveau (LAmax) veroorzaakt door activiteiten op het terrein van de inrichting in de maatgevende nachtperiode ten hoogste 60 dB(A) bedraagt ten gevolge van vertrekkende vrachtauto's tussen 06.00 en 07.00;*
- *De normstelling van 60 dB(A) in de nachtperiode wordt niet overschreden;*
- *De maximale geluidniveaus zijn in de periode tussen 07.00 en 19.00 niet van toepassing op laad- en los (en aanverwante) activiteiten en worden in de dagperiode niet getoetst aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.*

Indirecte hinder

- *Gezien de geringe hoeveelheid verkeersbewegingen van en naar de inrichting die hoofdzakelijk vanaf de inrit over de Graafland in oostwaartse richting naar de provinciale weg rijden (en dus vrijwel niet voorbij de woning aan de Graafland 83 rijden), kan zonder nader onderzoek worden gesteld dat de verkeersbewegingen worden opgenomen in het aanwezige verkeersbeeld en derhalve niet relevant en verder onderzocht zijn.*

Gelet op het bovenstaande zijn er voor wat betreft geluid geen knelpunten en is de voorgenomen realisatie van de woningen akoestisch inpasbaar.

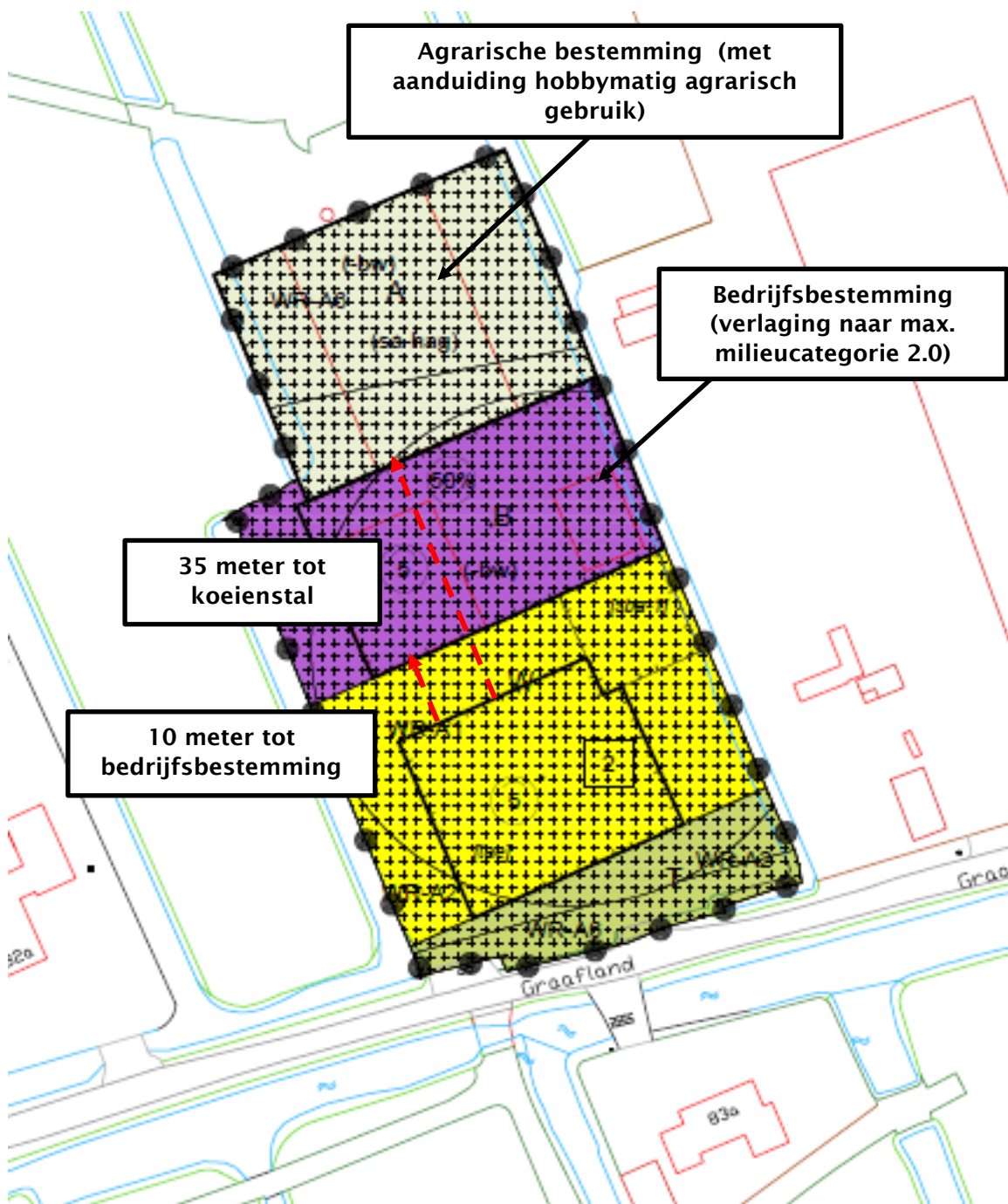
Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en het bedrijf Van der Heiden Trucks niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt als gevolg van dit plan.

Verder is bij de uitwerking van het plan bewust rekening gehouden met de bedrijfsvoering op het noordelijk deel van het perceel Graafland 83 te Groot-Ammers. In de huidige situatie zijn op het gehele perceel Graafland 83 te Groot-Ammers bedrijfsactiviteiten toegestaan tot max. categorie 3.1. Het plan is om de milieucategorie op het perceel Graafland 83 te verlagen naar milieucategorie 2.0. Het bouwvlak voor de nieuwe woningen wordt op 10 meter van de bedrijfsbestemming gelegd.

Op het achterste deel van het perceel, waar de koeienstal staat, vinden hobbymatige agrarische activiteiten plaats. Verder vindt hier de benodigde opslag van balen gras en hooi en stalling van enkele machines (om gras te oogsten en te verwerken) plaats. Op het achterste deel wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd. Ter plaatse wordt de bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'hobbymatig agrarisch gebruik'. De grens van deze agrarische bestemming wordt gelegd ter hoogte van de voorgevel van de koeienstal. De afstand van dit deel (de koeienstal) tot het bouwvlak van de nieuw te bouwen woningen bedraagt daarmee

circa 35 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 25 meter conform de geurverordening van de gemeente Molenlanden.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).



Afbeelding 20: Bedrijf- en milieuzonering binnen het plangebied

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10^{-6} per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

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 directe omgeving van het plangebied Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op het bedrijventerrein Gelkenes, op ca. 2,3 km van het plangebied, is het bedrijf Akzo Nobel Decorative Coatings B.V gelegen. Op het terrein van Akzo Nobel Decorative Coatings ligt PGS15 opgeslagen.

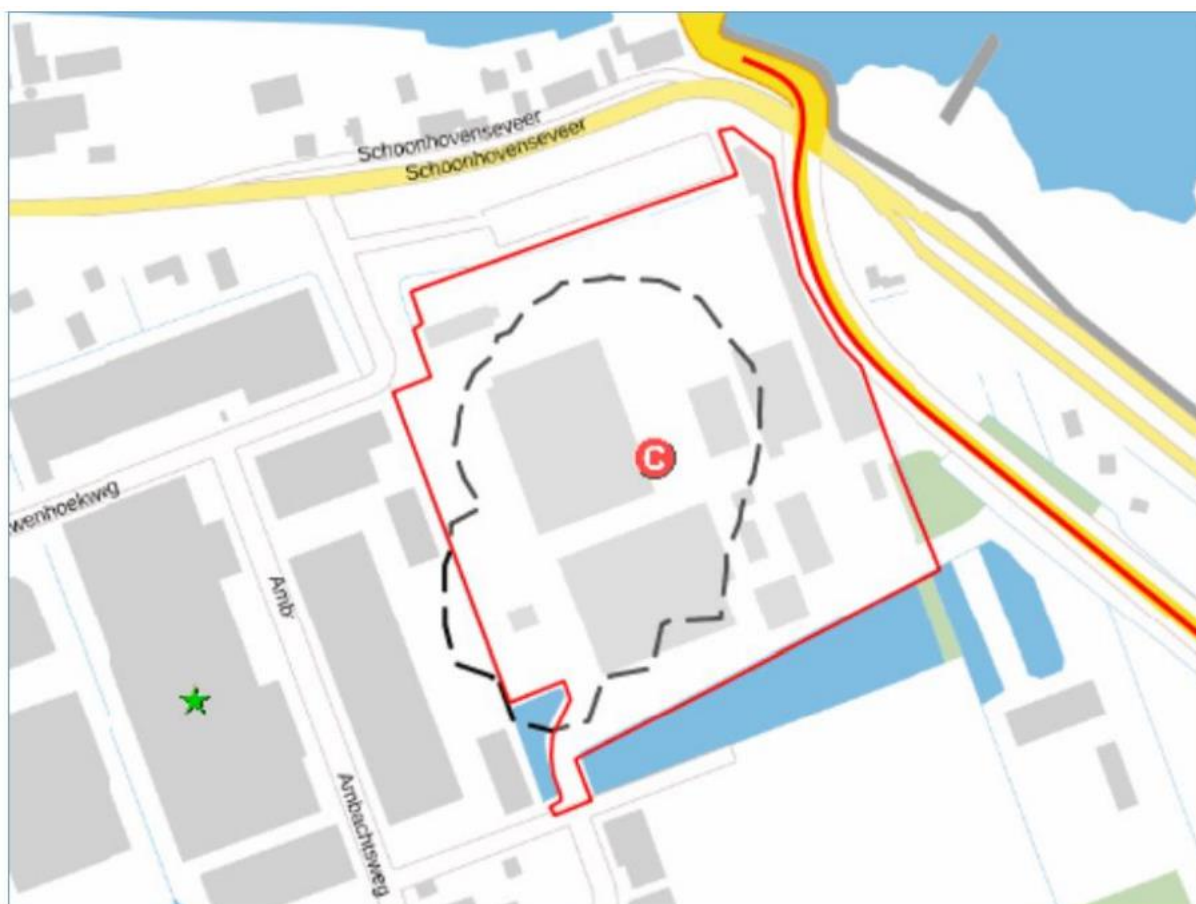
Plaatsgebonden risico

Uit het attribuutrapport blijkt dat de 10^{-6} PR-contour van de inrichting ten hoogste enkele tientallen meters buiten de inrichtingsgrens ligt. Deze ligt derhalve niet over het plangebied en daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

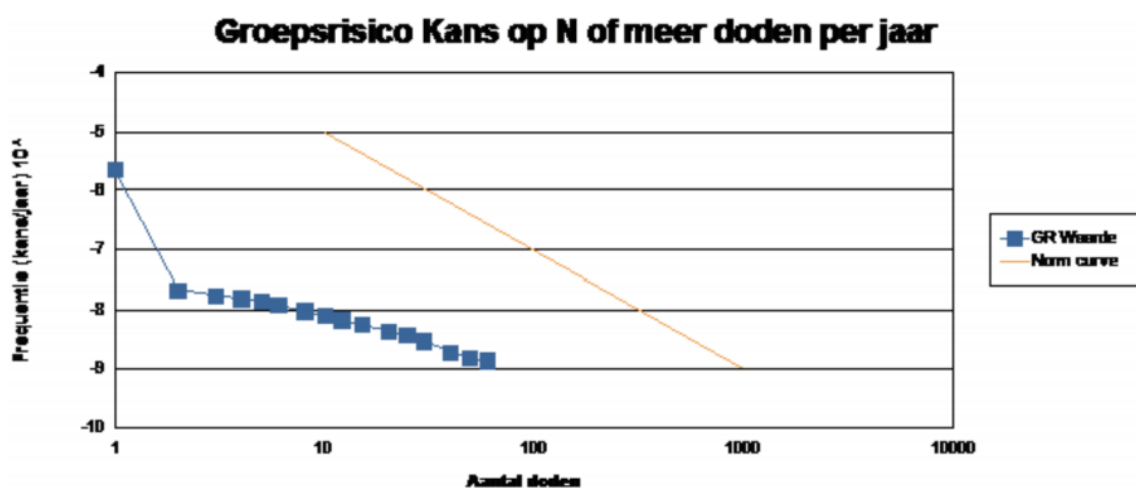
Groepsrisico

Voor het bedrijf geldt een rekenkundig invloedsgebied van 2.765 meter. Het groepsrisico ligt echter ruim onder de oriëntatiewaarde (zie afbeelding 21), waarmee dit gekwalificeerd kan worden als een 'verwaarloosbaar groepsrisico'.

De PGS15-opslagen van het bedrijf betreffen ruimten van 200 – 300 m² en 1500 – 2500 m² , beide met beschermingsniveau 1. Voor dergelijke opslaginrichtingen geldt volgens de Regeling externe veiligheid inrichtingen een maximaal te hanteren invloedsgebied van 350 meter. Het plangebied ligt buiten dit invloedsgebied. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet nodig.



Afbeelding 21: Plaatsgebonden risico Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. (Attribuutrapport Riscokaart.nl)



Afbeelding 22: Groepsrisico Akzo Nobel Decorative Coatings B.V. (Attribuutrapport Riscokaart.nl)

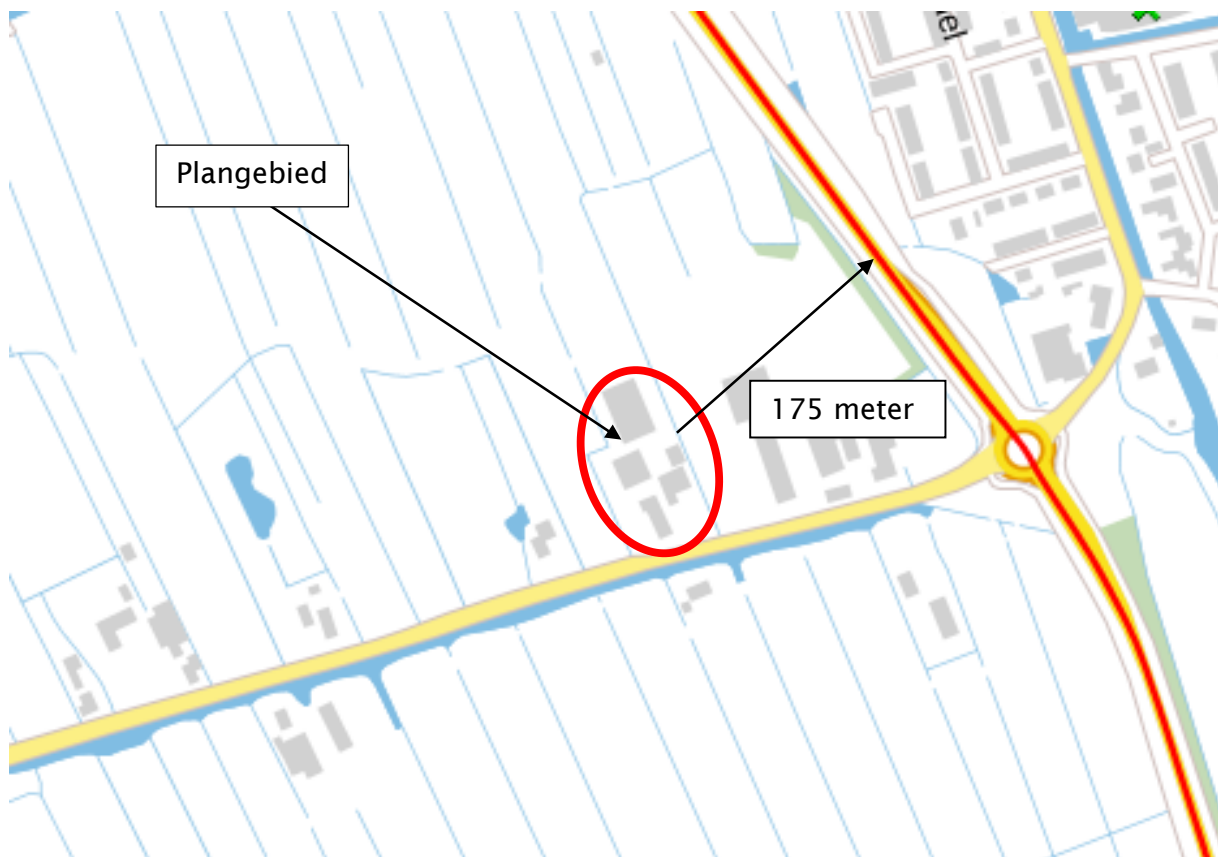
Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig. Ten oosten van het plangebied is de N216 gelegen. Over deze provinciale weg vindt structureel transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Artikel 8 van het Bevt schrijft voor dat indien het plan gelegen is binnen een afstand van 200 meter vanaf de transportweg, er een verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen langs hoofdwegen gekeken moet worden naar lokale veiligheidsaspecten en de mogelijkheden om het groepsrisico te beperken. Deze kan achterwege blijven indien wordt aangetoond dat het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. De vuistregels van de Handreiking risicoberekeningen Bevt geven aan dat het groepsrisico lager is dan 0,1 van de oriëntatiewaarde.



Afbeelding 23: Risicokaart

Tevens dient men rekening te worden gehouden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Hiervoor is in het Basisnet Weg een zone van 30 meter opgenomen langs provinciale wegen. Dit gebied is aangeduid als Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). Binnen deze zone is bouwen mogelijk in afweging met de gemeente op basis van de lokale situatie.

Artikel 7 van het Bevt schrijft voor dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van transportwegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval moet worden ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op dat binnenwater, en
- Voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op dat binnenwater een ramp voordoet.

Het plangebied is ten westen van de N216 gelegen op een afstand van ca. 175 meter en hiermee binnen het aandachtsgebied van 200 meter. Voor de N216 geldt geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) en het plangebied is gelegen buiten het PAG. Het plan voorziet in de sloop van een woning en de bouw van een boerderijvolume met daarin twee wooneenheden. Gezien de kleinschaligheid en de lage bevolkingsdichtheid zijn er geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de provinciale weg te verwachten. Ten aanzien van zelfredzaamheid bij calamiteiten is het advies om binnen te blijven, maar heeft men voldoende mogelijkheden om via omliggende wegen het gebied te verlaten. De hulpdiensten hebben hiernaast voldoende ruimte om de ramp te bestrijden en eventuele gevaarlijke stoffen op te ruimen. Een nadere beschouwing van het groepsrisico is door dit alles niet noodzakelijk. Het plan zal niet leiden tot een verhoging van het groepsrisico van meer dan 10%.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen ondervindt.

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Soortenbescherming

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 ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

De planlocatie heeft géén essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

De ontwikkeling aan de Graafland 83 te Groot-Ammers is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene 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.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen

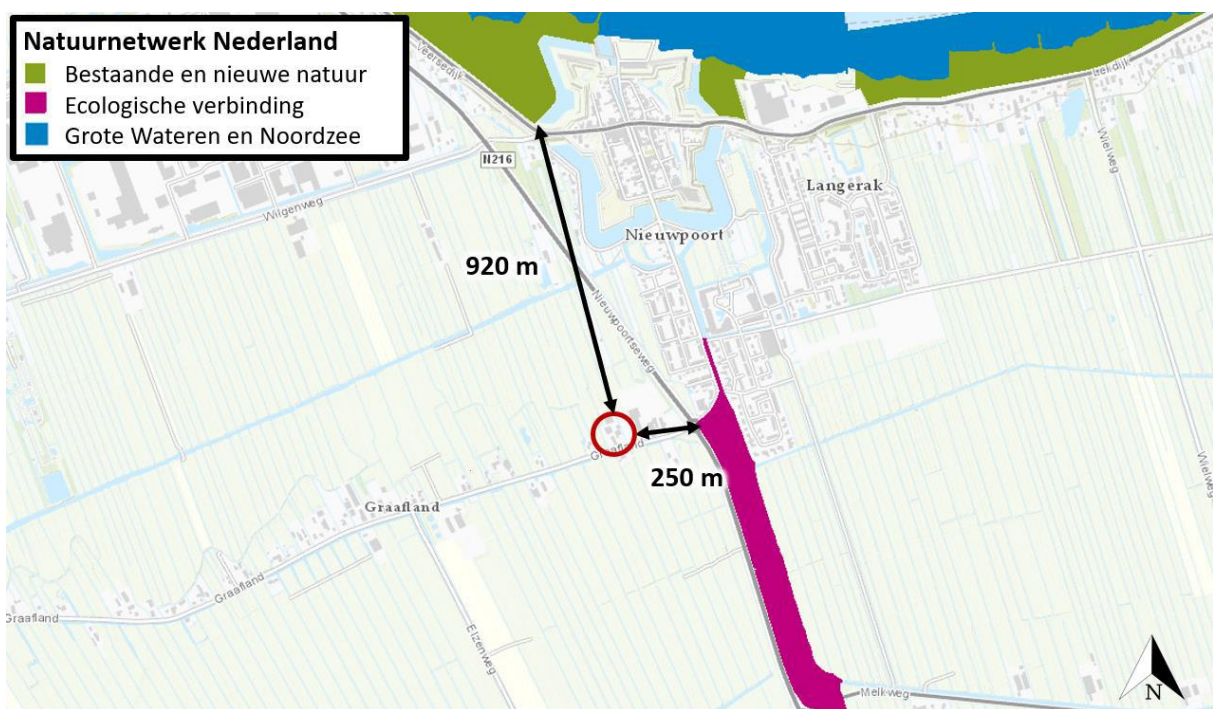
worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland Op een afstand van circa 2,9 km ligt het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden van de Lek'. Op een afstand van circa 250 m ligt het Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 24: Plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden



Afbeelding 25: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.9 Stikstofdepositie

Beleidskader

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

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

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

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

Onderzoek

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is middels de AERIUS Calculator een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de ontwikkeling niet voorzien in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming op het onderdeel stikstofdepositie.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.10 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend onderzoek (incl. asbest en PFOA) uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- De licht puinhoudende bovengrond in de tuin ten oosten van de boerderij is licht verontreinigd met enkele metalen en met PAK. Dit zijn gebruikelijke lichte verhogingen voor licht geroerde grond op langdurig in gebruik zijnde percelen in het algemeen. De lichte verhogingen hebben geen consequenties;
- De tamelijk ongeroerde kleigrond onder het ophoogzand onder de betonverharding bevat alleen een licht verhoogd gehalte aan molybdeen;
- De bovengrond ten westen van de boerderij bevat lichte verhogingen aan zink, lood en PAK;
- Ten westen van de boerderij ligt een gedempte sloot. Deze demping is in het verleden gerealiseerd met normale, waarschijnlijk gebiedseigen kleiige grond. Deze dempingsgrond is op zintuiglijke basis als onverdacht aangemerkt. De voormalige slootbodem was waarneembaar vanwege de donkergrijze tot nagenoeg zwarte kleur. Deze slootbodem is licht verontreinigd met diverse metalen. Dit heeft geen consequenties;
- De zintuiglijk onverdachte humeuze kleiige ondergrond bevat een minimaal verhoogd gehalte molybdeen;
- De bovengrond op het terrein is in een mengmonster onderzocht op PFAS. De gehalten aan PFOA (4.5 ug) en PFOS (1.7 ug) komen goed overeen met de verwachtingswaarde volgens de zonekaart van de OZHZ;
- Het grondwater uit peilbuis 4 bevat een licht verhoogd bariumgehalte, hetgeen een niet relevante verhoging is;
- In een separaat door Adcim BV uitgevoerd asbestonderzoek is geen asbest aangetroffen in de zwak puinhoudende bovengrond op het zuideloostelijke terreindeel.'

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van de huidige bedrijfsbestemming naar woonbestemming.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.11 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

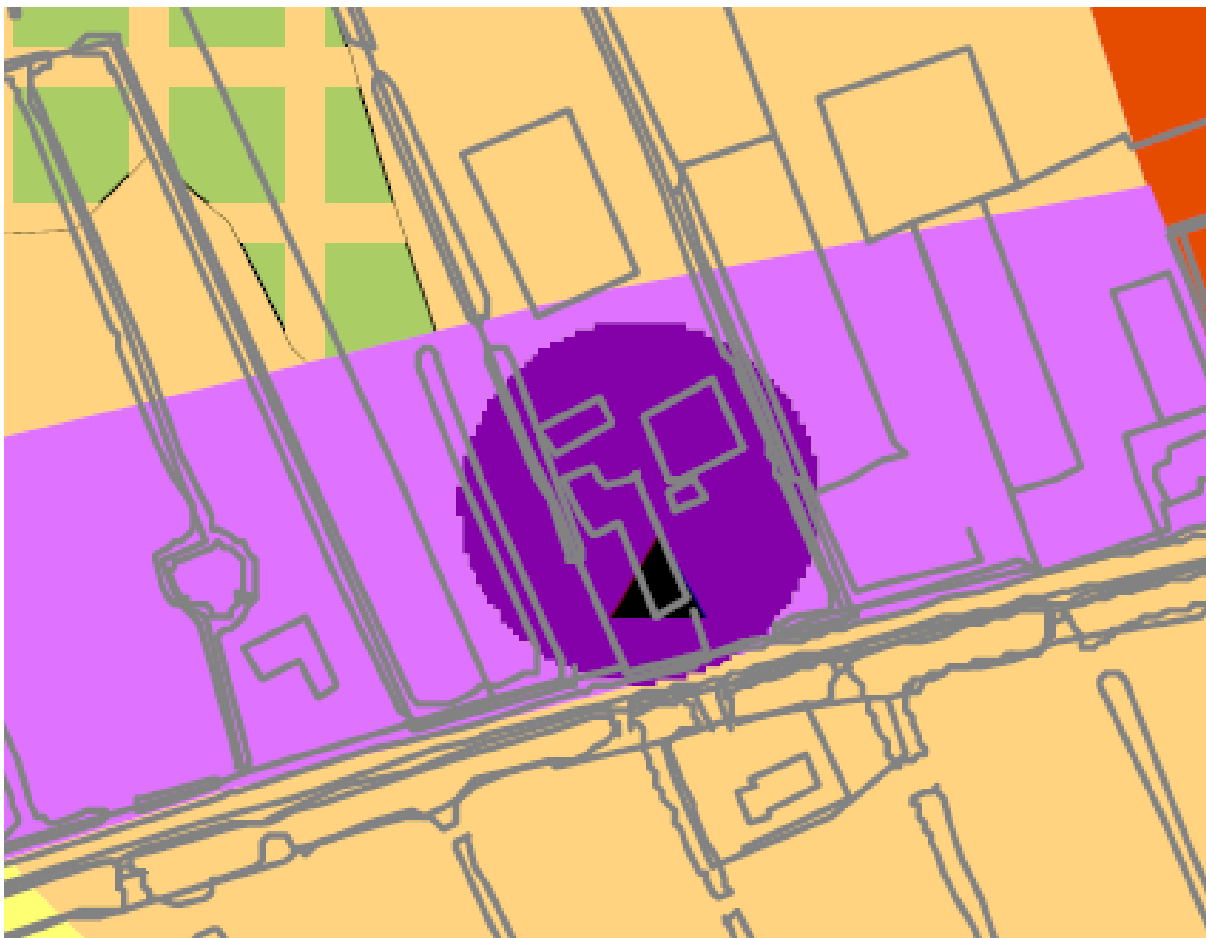
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

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

Onderzoek

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

- Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Hoge verwachting 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 26: Archeologische verwachtingskaart

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

Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen. Om de op het bureauonderzoek gebaseerde gespecificeerde verwachting voldoende te kunnen aanvullen en toetsen, adviseert ADC ArcheoProjecten om in het plangebied tijdens de sloop- en graafwerkzaamheden 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. Op basis van de resultaten van de sloopbegeleiding kan vervolgens worden bepaald of ter plaatse van de beoogde nieuwbouw buiten de locatie van de huidige bebouwing archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Selectiebesluit

De gemeente Molenlanden onderschrijft het selectieadvies van ADC ArcheoProjecten om vervolgonderzoek in het plangebied te laten uitvoeren in de vorm van een sloopbegeleiding van de te slopen woning. Indien sprake is van intacte terplagen met sporen van oudere bebouwing dient ook een proefsleuf te worden gegraven ter hoogte van boring 2. Voorafgaand aan het gravend onderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat getoetst zal worden door gemeente Molenlanden.

Conclusie

De sloop van de bestaande woning dient te worden voorzien van archeologische begeleiding. Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat getoetst zal worden door gemeente Molenlanden.

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemers zijn bewust van deze gemeentelijke ambitie. De huidige woning voldoet niet meer aan de duurzaamheidseisen. De woning wordt vervangen door een nieuw boerderijvolume met daarin twee wooneenheden. De woningen voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Het boerderijvolume wordt geïsoleerd conform de huidige bouweisen. In het kader van de klimaatverandering (voorkomen hittestress), biodiversiteit en wateropvang is meter een groene inrichting sprake van een betere situatie dan in geval er veel terreinverharding wordt gerealiseerd. Het plan voorziet in een afname aan verharding en de woonpercelen worden op een passende wijze landschappelijk ingepast (paragraaf 2.2.3).

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Graafland 83', 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, Graafland 83' 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 bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Graafland 83' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld', vastgesteld op 20 februari 2018. De regels van het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Graafland 83' 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 noordelijke deel krijgt de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hobbymatig gebruik', waarmee het hobbymatig gebruik van de stal voor het stallen van vee is toegestaan.

Bedrijf

Het tussenliggende deel, waarop de schuren 3 en 4 zich bevinden, behoudt de bestemming 'Bedrijf'. In de huidige situatie zijn op het gehele perceel Graafland 83 te Groot-Ammers bedrijfsactiviteiten toegestaan tot max. categorie 3.1. Het plan is om op het tussenliggende deel de milieucategorie te verlagen naar milieucategorie 2.0.

Tuin

De strook langs het Graafland wordt gewijzigd naar 'tuin'. Ter plaatse van de bestemming 'tuin' zijn de bouw mogelijkheden beperkt. De westelijke ontsluiting / toegangsweg, die wordt gebruikt voor het doorrijden naar de achterliggende loods, is aangeduid met de functieaanduiding 'ontsluiting'.

Wonen

Ten behoeve van de bouw van de woningen wordt de bestemming gewijzigd naar 'wonen. Ter plaatse wordt één bouwvlak opgenomen waarbinnen twee wooneenheden zijn toegestaan. In de regels van het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen teneinde het realiseren van een bijgebouw in de vorm van een hooiberg ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'. Tenslotte is de westelijke ontsluiting/ toegangsweg, die wordt gebruikt voor het doorrijden naar de achterliggende loods, aangeduid met de functieaanduiding 'ontsluiting'.

Waarde – Archeologie – 1, 2 & 6

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

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hobbymatig agrarisch gebruik';
- Functieaanduiding 'ontsluiting';
- Functieaanduiding: bedrijfswoning uitgesloten;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 5 m';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage 50%';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'.