



Toelichting bestemmingsplan

‘Groot-Ammers, Achterland 4’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Groot-Ammers, Achterland 4’

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPAchterland4AMS-VG01

Projectnummer:
849505

Projectleider:
Dhr. H.J. Habermehl

Planstatus

Datum:
05-03-2019

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Inleiding	6
1.1.1	Aanleiding	6
1.1.2	Plangebied	6
1.1.3	Belang	7
1.2	Kader	7
1.3	Maatschappelijk resultaat	8
1.4	Maatschappelijk draagvlak	8
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	9
1.6	Communicatie	9
1.7	Realisatie	9
1.8	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	10
2.1.2	Huidige status/gebruik	11
2.2	Nieuwe situatie	14
2.2.1	Plan	14
2.2.2	Ontsluiting en parkeren	16
2.2.3	Beeldkwaliteit / landschappelijk inrichting	17
3	Beleidskader	20
3.1	Rijksbeleid	20
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.5	Conclusie	21
4	Sectorale aspecten	22
4.1	Watertoets	22
4.2	Geluid	23
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	23
4.5	Externe veiligheid	24
4.6	Kabels en leidingen	25
4.7	Ecologie	25
4.8	Bodem	26
4.9	Archeologie	26
4.10	Molenbiotoop	26
	Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	28

5.1 Inleiding	28
5.2 Systematiek van de regels	28
5.3 Bestemmingen	28
5.4 Aanduidingen	28
6 Verantwoording beleidskader.....	29
6.1 Rijksbeleid	29
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	29
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	29
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	30
6.2 Provinciaal beleid.....	31
6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	31
6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden	33
6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	34
6.3 Regionaal beleid	36
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	36
6.3.2 Regionale woonvisie	36
6.4 Gemeentelijk beleid	38
6.4.1 Structuurplan Liesveld	38
6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen	38
6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard.....	38
6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'	38
6.5 Conclusie	39
7 Verantwoording sectorale aspecten	40
7.1 Watertoets	40
7.2 Geluid	45
7.3 Luchtkwaliteit	46
7.4 Bedrijven en milieuhinder	47
7.5 Externe veiligheid	49
7.6 Kabels en leidingen	51
7.7 Ecologie	52
7.8 Bodem.....	55
7.9 Archeologie	56
7.10 Molenbiotoop	59

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Schetsontwerp	Architektenburo Bikker	1331	Feb. 2018
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20180619-9- 18138	19-06-2018
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	JVO/1344 18.1177	30-08-2018
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2018/369/r	24-07-2018
5	Verkennd bodemonderzoek (incl. asbest/PFOA)	Bakker Milieuadviezen / Linge Milieu	BM/24123- 2018	Aug. 2018
6	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4671	03-09-2018

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het perceel Achterland 4 te Groot-Ammers betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel is een boerderij met twee verouderde schuren gelegen. De boerderij wordt deels gebruikt als bed & breakfast. Ten westen van de boerderij is een theetuin gelegen. De initiatiefnemer is voornemens een toekomstbestendige situatie te creëren. Het plan is om de huidige verouderde schuren te slopen en een nieuwe schuurwoning te realiseren. Tussen de bestaande boerderij en de schuurwoning wil men bijgebouwen realiseren, waardoor sprake blijft van één bebouwingsensemble.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingplan 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 20 februari 2018). Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is het juridisch-planologisch niet toegestaan om een burgerwoning te realiseren. Tevens is het niet toegestaan om de huidige boerderij als burgerwoning te bewonen en mag ter plaatse van het huidige agrarische bouwvlak slechts één wooneenheid worden gerealiseerd. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd naar 'Wonen'.

Op 19 februari 2018 is een principeverzoek ingediend voor het plan. In een schriftelijke reactie heeft de voormalige gemeente Molenwaard aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

Per 1 januari 2019 is de gemeente Molenwaard gefuseerd met de gemeente Giessenlanden tot de gemeente Molenlanden. De lopende ruimtelijke procedures, waaronder het voorliggende bestemmingsplan, zullen worden voortgezet door de gemeente Molenlanden.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs het Achterland ten zuiden van de dorpskern Groot-Ammers. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het Achterlandsche Wetering en aan de oostzijde aan de perceelafscheiding van het naastgelegen perceel Achterland 5. Het Achterland zorgt voor de zuidelijke begrenzing van het plangebied en ten oosten van het plangebied is een verhard stuk ontsluiting naar de slagenverkaveling over het Achterlandsche Wetering gelegen. Het plangebied betreft het gehele (agrarische) bouwvlak.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

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

Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De verouderde schuren worden gesloopt. Ter plaatse wordt binnen het bestaande ensemble een nieuwe schuurwoning gerealiseerd met een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de bestaande boerderij. Tussen de boerderij en de schuurwoning worden bijgebouwen gerealiseerd, waardoor sprake is van één bebouwingsensemble dat is gebaseerd op de bestaande bebouwing die organisch is gegroeid. Met respect voor het verleden wordt op deze wijze voorzien in een nieuwe wooneenheid. Het perceel Achterland 4 krijgt hiermee een passende nieuwe invulling.

Het plan zorgt tevens voor een verbetering van het woon- en leefklimaat. Door het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming wordt de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie uitgesloten. Het feitelijke gebruik van de gronden ten westen van de boerderij als theetuin en de bed & breakfast in de boerderij worden juridisch-planologisch vastgelegd.

Tenslotte is het plan is vooraf getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Hieruit is geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden en dat daarmee sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven worden niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperkt. Het onderhavige plan is een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 26 maart 2013). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

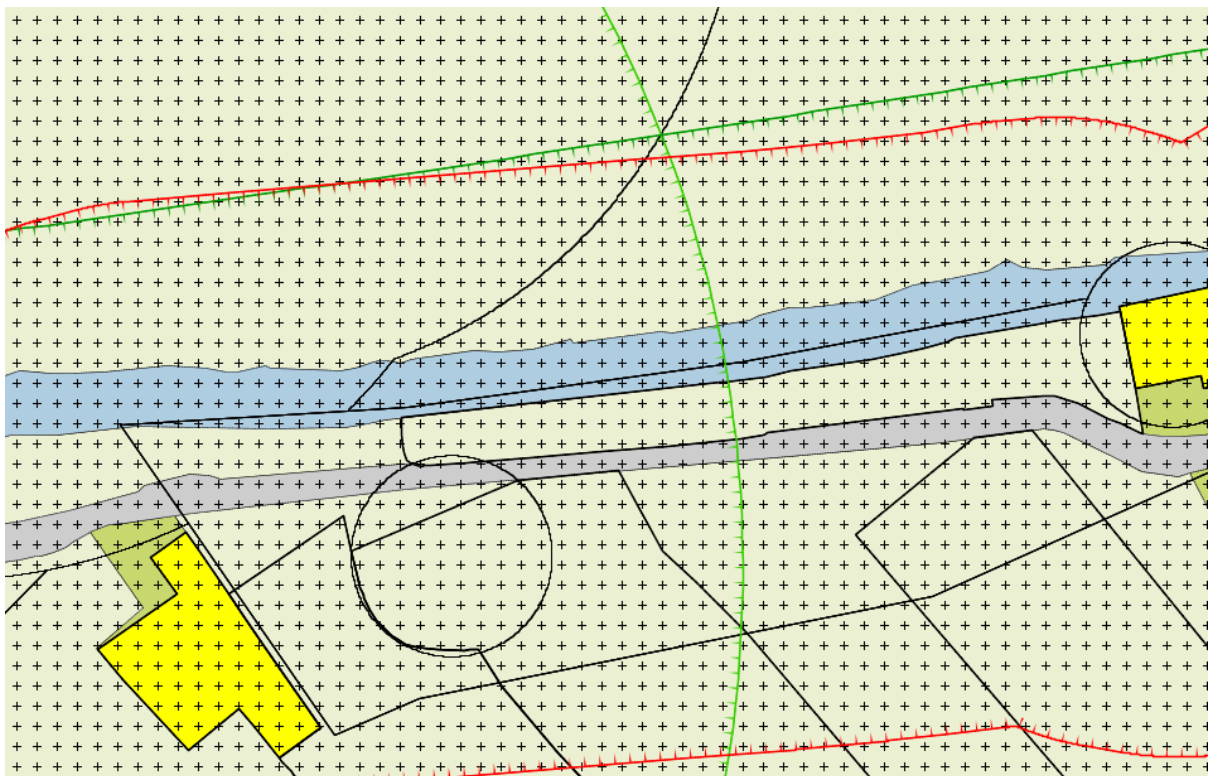
- Agrarisch.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2.

En de gebieds-, maatvoerings- en overige aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding milieuzone – ruwvoeder;
- Gebiedsaanduiding milieuzone – stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 400;
- Bouwvlak.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'

Op 20 februari 2018 is het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. De herziening heeft geen gevolgen voor de plankaart.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om ter plaatse van het perceel Achterland 4 te Groot-Ammers de huidige agrarische bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning en een nieuwe burgerwoning met bijgebouwen te realiseren. Tevens wordt het huidige gebruik van de gronden ten westen van de boerderij als theetuin en de bed & breakfast in de boerderij worden juridisch-planologisch vastgelegd.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen 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 initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Communicatie

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

1.7 Realisatie

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

1.8 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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

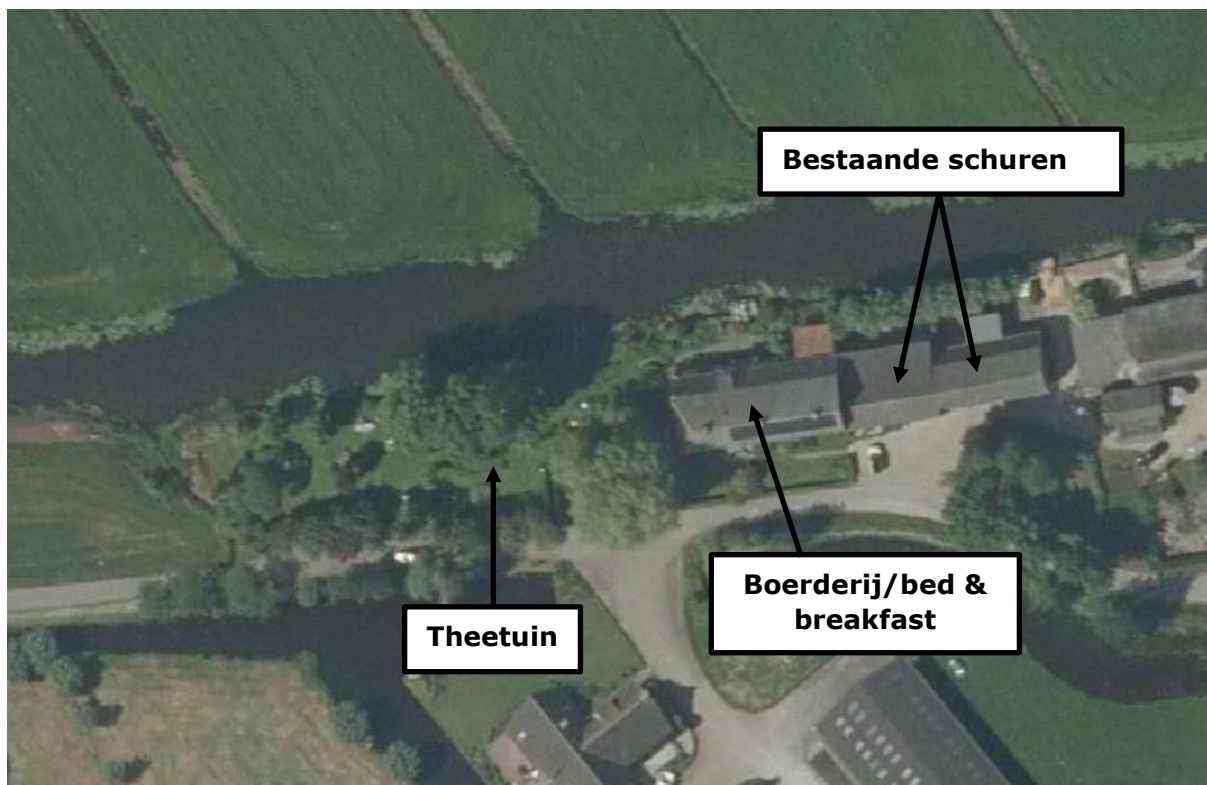
Het onderhavige plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap ten zuiden van de kern Groot-Ammers. Kenmerkend voor het landschap zijn de grote en brede slagen en het open karakter. In het open slagenlandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen, welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). Haaks op de slagenverkaveling zijn de polderwegen, waaronder het Achterland, gelegen. Langs deze smalle polderweg is door de tijd een langgerekt lint van gemengde bebouwing ontstaan met daartussen afgewisseld brede en smalle landschappelijke doorzichten. De lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke boerderijen en vervangende nieuwbouwwoningen. Hier en daar hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie, zoals het geval is in het onderhavige plan. De boerderijen zijn aan de noordzijde van het Achterland voornamelijk parallel aan het Achterland gepositioneerd. De boerderijen ten zuiden van het Achterland zijn juist haaks op het Achterland gepositioneerd. Dit zal voornamelijk te maken hebben met de ruimte wat op de percelen aanwezig is, gezien de percelen aan de noordzijde van het Achterland geen ruimte hebben om de boerderijgebouwen haaks op het Achterland te kunnen realiseren. De vervangende nieuwbouw is zowel haaks op als parallel aan het slagenlandschap gebouwd. Zowel de boerderijen als de vrijstaande woningen zijn vrijwel altijd in de eerste bebouwingslijn ten opzichte van het Achterland gelegen. De bedrijfsgebouwen en bijgebouwen zijn achter de boerderij en/of de woning gelegen en zijn zowel haaks als parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van het Achterland, waarbij het plangebied is ingeklemd tussen het Achterland en het Achterlandsche Wetering.



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

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Achterland 4 te Groot-Ammers betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. De agrarische activiteiten zijn in 1998 beëindigd en de agrarische bedrijfsgebouwen hebben hun agrarische functie verloren en zijn verouderd. De boerderij en de gronden hebben thans een woonfunctie in combinatie met een theetuin/ Bed & Breakfast.



Afbeelding 4: Luchtfoto bestaande situatie



Afbeelding 5: Schets bestaande situatie



Afbeelding 6: Aanzicht op de boerderij/bedrijfswoning Achterland 4



Afbeelding 7: Bestaande schuren



Afbeelding 8: Entree theetuin ten westen van de boerderij

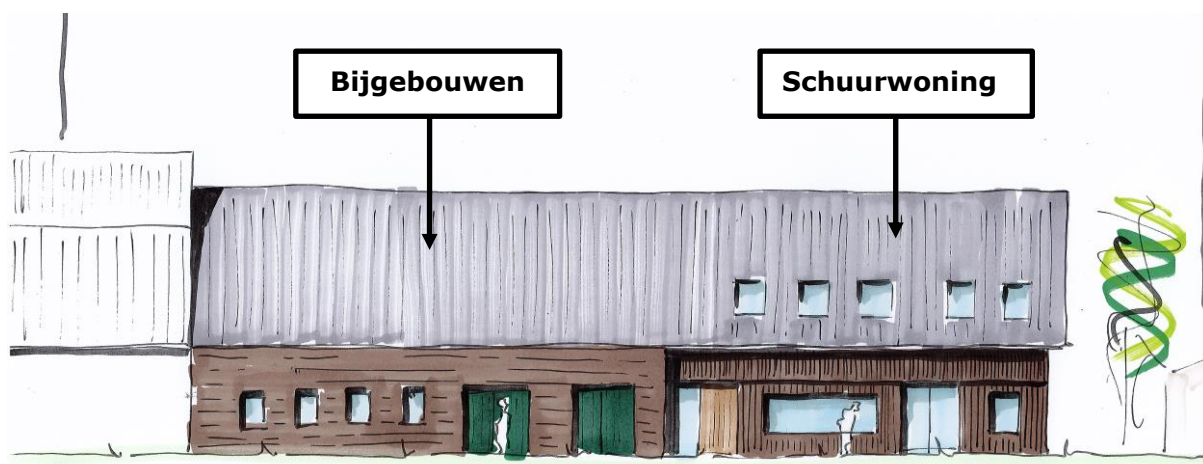
2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

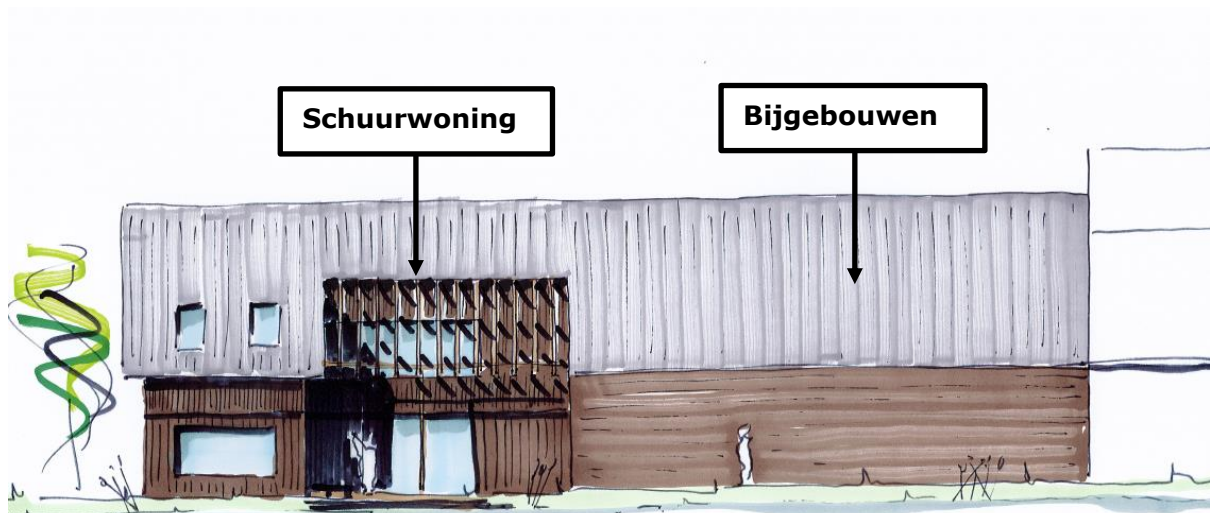
Het perceel Achterland 4 te Groot-Ambers betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel is een boerderij met twee verouderde schuren gelegen. De boerderij wordt deels gebruikt als bed & breakfast. Ten westen van de boerderij is een theetuin gelegen. Het plan is om de verouderde schuren te slopen en ter plaatse een nieuwe schuurwoning te realiseren. Tussen de bestaande boerderij en de schuurwoning worden twee bijgebouwen gerealiseerd, waardoor sprake blijft van één bebouwingsensemble. De huidige boerderij krijgt 120 m² en de schuurwoning 40 m² van de bijgebouwen (beiden beneden en boven). De nieuwe bijgebouwen en schuurwoning worden op een passende wijze vormgegeven en krijgen een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de huidige boerderij.



Afbeelding 9: Nieuwe situatie



Afbeelding 10: Impressie voorzijde bijgebouwen en schuurwoning



Afbeelding 11: Impressie achterzijde bijgebouwen en schuurwoning

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Achterland 4 te Groot-Amers wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op het Achterland. De theetuin heeft een eigen entree voor langzaam verkeer. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

Woningen

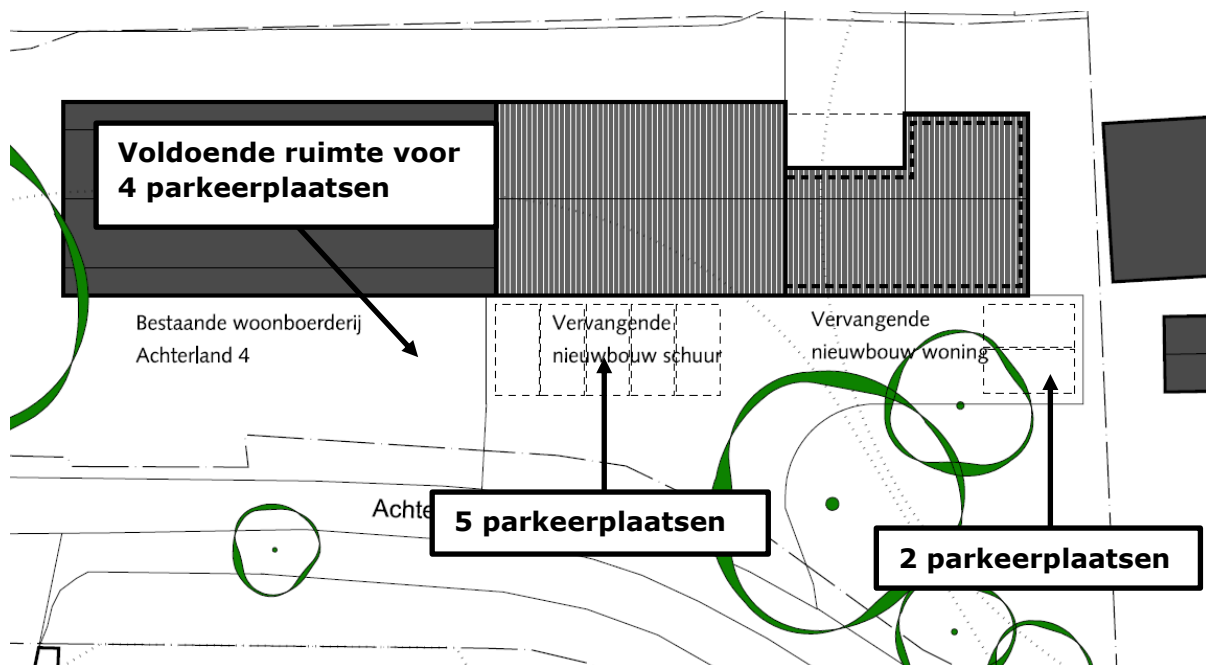
Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type woning 'koop, vrijstaand' en gelegen in het 'buitengebied' van een 'niet stedelijk' gebied geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers). In de nieuwe situatie bevinden zich op het perceel Achterland 4 twee woningen. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen.

Bed & breakfast

Voor een bed & breakfast is in de CROW-normering geen specifieke parkeernorm vastgelegd. De bed & breakfast telt twee kamers. Op basis hiervan is uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen.

Theetuin

In het CROW-beleid is geen concrete parkeernormering opgenomen voor een theetuin. Daarom is gekeken naar de feitelijke situatie. De theetuin/picknickweide is kleinschalig van aard. De theetuin zal hoofdzakelijk worden gebruikt door dagrecreanten welke doorgaans per fiets de Alblasserwaard verkennen en een (kort) bezoek brengen aan de theetuin. Op basis hiervan is de parkeerbehoefte ruim bepaald op 4 parkeerplaatsen.



Afbeelding 12: Indicatie toekomstige parkeersituatie

Resumerend komt de totale parkeerbehoefte op 11 parkeerplaatsen. De benodigde parkeerbehoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein. Rondom de boerderij en de schuurwoning is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 11 auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

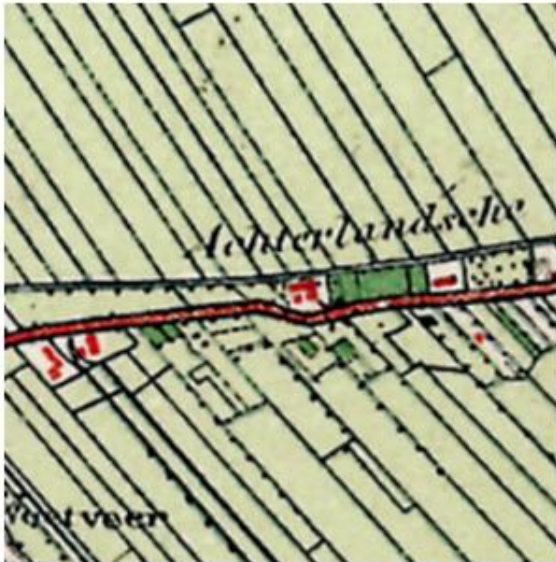
2.2.3 Beeldkwaliteit / landschappelijk inrichting

Het onderhavige plan is in overleg met het team omgeving van de voormalige gemeente Molenwaard tot stand gekomen. Het schetsontwerp is beoordeeld en akkoord bevonden door de welstandscommissie 'Dorp Stad en Land'.

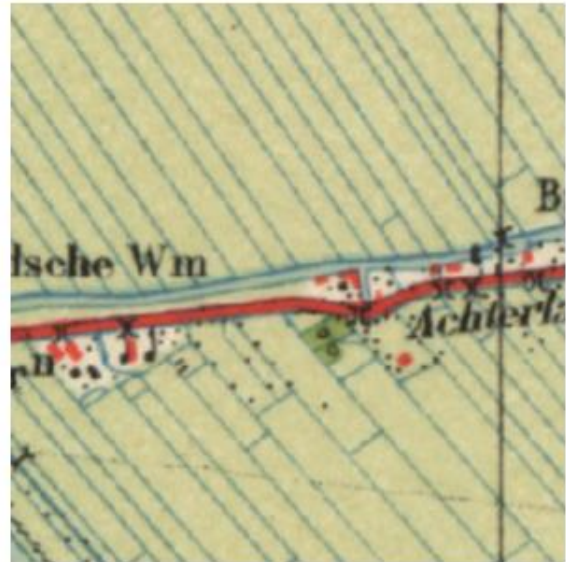
Molenwaards Kookboek

Geschiedenis

1900



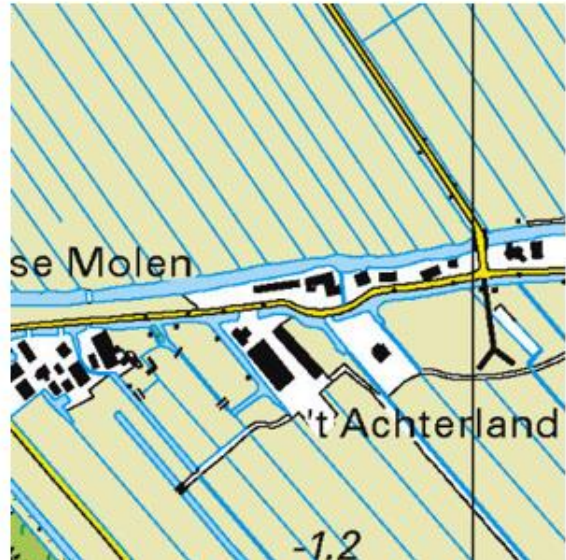
1950



2000



2017



Het Achterland is een oude polderweg, parallel gelegen aan het Achterlandse Wetering. De bebouwingsdichtheid langs het Achterland neemt toe gedurende de 20^e eeuw, maar de schaalgrootte blijft echter beperkt. De bebouwing langs het lint wordt consequent gepositioneerd. Ten noorden van het Achterland worden de boerderijen parallel aan de weg gerealiseerd, ten zuiden het Achterland juist haaks op de weg. Dit zal te maken hebben met de beschikbare ruimte op de percelen. Ten opzichte van 1950 treed er rond het jaar 2000 schaalvergroting op bij veel agrariërs. De bebouwingsdichtheid is nog steeds beperkt rondom deze locatie, de doorzichten en openheid naar

de polders overheersen. Ten opzichte van de 20^e eeuw treedt er nog meer schaalvergroting en uitbreiding van agrarische bedrijven op. Ten opzichte van 1900 is een redelijke hoge bebouwingsdichtheid met ook voornamelijk grootschalige agrarische bedrijfsbebouwing gerealiseerd.

Kenmerken lint en omgeving

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

Kenmerken erf

Het perceel Achterland 4 te Groot-Ammers betreft een voormalig agrarisch bedrijfslocatie. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van het Achterland. Het plangebied is ingeklemd tussen het Achterland en het Achterlandsche Wetering en is daardoor zeer ondiep. Op het erf is een boerderij gelegen, waarvan in het westelijke deel van de boerderij de bedrijfswoning gerealiseerd is. Ten oosten van de boerderij zijn twee verouderde schuren gelegen. Ten westen van de boerderij is een theetuin met een theehuisje gelegen, omzoomd met groen. Het groen zorgt ervoor dat, behoudens ter hoogte van de ingang, het plangebied een besloten karakter heeft.



Afbeelding 13: Landschappelijke kenmerken omgeving plangebied

Bebouwingsritme

Het bebouwingsritme aan de noordzijde verschilt van de zuidzijde. In de ruimte tussen het Achterlandsche Wetering en het Achterland is in de loop van de eeuwen bebouwing ontstaan. Door de relatief ondiepe percelen is de bebouwing in de breedte georiënteerd en kent de bebouwing gemiddeld een kleinere schaal en aard. Zowel aan de noordzijde als de zuidzijde wisselen bebouwingsclusters en openheid (brede doorzichten) elkaar af. Ten westen van het plangebied is thans sprake van landschappelijke doorzichten en ook langs het perceel Achterland 5 is sprake van openheid. Op het agrarisch bedrijfsperceel zelf is geen sprake van openheid en doorzicht naar het open slagenlandschap.

Nokrichtingen

De nokrichtingen (gele en rode lijnen) van de bebouwing in het plangebied zijn consequent parallel aan de weg gepositioneerd. De nokrichting aan de andere zijde van het Achterland zijn vrijwel consequent haaks op de weg gepositioneerd.

Rooilijn

De rooilijn van de uiterste situering van de bebouwing loopt parallel aan de weg. Deze lijn zet zich consequent door langs het lint. Aan de noordzijde ligt door de beperkte ruimte tussen de weg en het Achterlandsche Wetering de rooilijn op kortere afstand van de weg. Doordat de percelen ten noorden van het Achterland zijn zowel de boerderijen/woningen als de bijgebouwen in de eerste bebouwingslijn gelegen.

Ontwerputgangspunten

- Behoud/versterken aanwezige streekeigen landschapselementen;
- Behoud/versterken openheid van het landschap/landschappelijke doorzichten in het westelijk deel van het perceel;
- Behoud/versterken aanwezige streekeigen beplanting;
- Sluit de algehele uitstraling aan op het landelijke en natuurlijke karakter van de Alblasserwaard;
- Sluit in kleur-, materiaalgebruik en verschijningsvorm van de bebouwing aan bij de omgeving (de schuurwoning en bijgebouwen ondergeschikt aan het boerderijvolume).

Landschappelijk inrichtingsplan

Op basis van de ontwerputgangspunten is door Architectenburo Bikker het onderstaande landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het landschappelijk inrichtingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 14: Landschappelijk inrichtingsplan

3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Vanwege het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten.

Ladder voor duurzame verstedelijking'

Het onderhavige plan betreft per saldo de toevoeging van één wooneenheid. Hiermee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

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

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plangebied is gelegen in de 'bebouwde ruimte'. In deze gebieden wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijke invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsgebouwen hebben hun agrarische functie verloren. Middels het onderhavige plan krijgt de agrarische bedrijfslocatie een nieuwe passende functie in de vorm van wonen met bed & breakfast/theetuin. Verpaupering en daarmee aantasting van het karakteristieke slagenlandschap wordt daarmee voorkomen.

Ruimtelijke kwaliteit

Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Bovendien wordt verdere verpaupering van de bestaande bebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Stiltegebied

Het plangebied is gelegen in een stiltegebied. Om stiltegebieden zo stil mogelijk te houden gelden een aantal regels. Gemotoriseerd verkeer, grootschalige evenementen of andere bronnen van lawaai zijn verboden. Gebiedseigen geluiden zijn wel toegestaan. Het onderhavige plan betreft de sloop van schuren en de realisatie van een nieuwe schuur en een burgerwoning. Het plan voorziet in het toevoegen van één woning. Hiermee zal het onderhavige plan niet zorgen voor een onevenredige verkeers-aantrekkende werking. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige geluidsproductie.

Molenbiotoop

In artikel 2.3.5 'Bescherming molenbiotoop' van de provinciale verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van molenbiotopen. Het plangebied valt deels binnen de beschermingszone van de Achterlandse Molen. Binnen de beschermingszone van de Achterlandse Molen vinden geen fysieke werkzaamheden plaats die negatieve effecten kunnen hebben op de windvang van de molen. Ter plaatse wordt uitsluitend het agrarisch bouwvlak wegbestemd, waarmee toekomstige bebouwing wordt uitgesloten. Vanuit het oogpunt van de Achterlandse Molen is hiermee sprake van een verbeterde situatie. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten. De regionale structuurvisie 'Open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuur-historische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

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

Per saldo wordt middels het plan één wooneenheid toegevoegd. De woning wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingplan 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 20 februari 2018). Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is het juridisch-planologisch niet toegestaan om een burgerwoning te realiseren. Tevens is het niet toegestaan om de huidige boerderij als burgerwoning te bewonen en mag ter plaatse van het huidige agrarische bouwvlak slechts één wooneenheid worden gerealiseerd. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd naar 'Wonen'.

3.5 Conclusie

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

4 Sectorale aspecten

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

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20180619-9-18138). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW063. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,71 meter NAP en een winterpeil van -1,81 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Watergangen

Aan de noordzijde van het plangebied is een A-watergang gelegen. Binnen de beschermingszone van de A-watergang vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats. Het plan is niet om bouwwerken, zoals steigers/terrassen, in de beschermingszone van de A-watergang te realiseren. De bestaande bebouwing welke in de beschermingszone ligt, blijft behouden. Er worden geen wijzigingen gedaan aan de omliggende watergangen. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk. Indien men in de beschermingszone van de A-watergang werkzaamheden wilt uitvoeren dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Waterberging en -compensatie

Het plan betreft de nieuwbouw van een schuurwoning met bijgebouwen ter plaatse van de huidige voormalige agrarische bebouwing en terreinverharding. Hiermee is geen sprake van een toename van de verharding en zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

Regionale of primaire waterkering

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

Ontsluiting

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

Advies Waterschap Rivierenland

In het kader van het vooroverleg is het plan beoordeeld en akkoord bevonden door het Waterschap Rivierenland met als aandachtspunt dat bouwwerken zoals terrassen/steigers in de beschermingszone van de A-watergang vergunningsplichtig zijn. Het plan is niet om bouwwerken, zoals steigers/terrassen, in de beschermingszone van de A-watergang te realiseren. Indien men een bouwwerk in de beschermingszone van de A-watergang wilt realiseren, zal hiervoor een watervergunning worden aangevraagd. Bij de uitwerking van de vergunningsaanvraag zal rekening worden gehouden met de mogelijkheid tot onderhoud (en beheer) van de A-watergang.

Conclusie

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

4.2 Geluid

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een schuurwoning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidsbelasting ten gevolge van het Achterland ten hoogste 46 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt ter plaatse van de voorgevel van de woning;*
- *Deze geluidbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï, waardoor er geen hogere grenswaarde aangevraagd hoeft te worden en er geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels noodzakelijk is;*
- *Vanuit akoestisch oogpunten zijn er ten aanzien van wegverkeerslawaaï geen belemmeringen voor de realisatie van de woning.'*

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen.

4.3 Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.4 Bedrijven- en milieuhinder

Het onderhavige plan betreft enerzijds de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee sprake van een gelijkblijvende situatie ten opzichte van de omliggende bedrijven (afstand milieugevoelige functie tot bedrijf blijft gelijk) en is de toetsing van het plan aan de richtafstanden uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering

(editie 2009) dan wel het uitvoeren van een onderzoek naar bedrijf- en milieuhinder niet noodzakelijk.

Anderzijds wordt ter plaatse van de huidige voormalige agrarische bebouwing een schuurwoning gerealiseerd. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee sprake van toevoeging van een milieugevoelige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

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

De gemeente heeft voor agrarische bedrijven in relatie tot omliggende geurgevoelige objecten een geurverordening vastgesteld ('Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard'). Hierin is vastgelegd dat de richtafstanden voor geur buiten de bebouwde kom gereduceerd kunnen worden naar 25 meter.

De nieuwe schuurwoning wordt op > 25 meter van het agrarisch bouwvlak van het agrarisch bedrijf Achterland 3a gerealiseerd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de agrarische bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

Invloed van stationaire bronnen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, buisleidingen

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, wegverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, vaarwegen

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

Conclusie

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

4.6 Kabels en leidingen

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

4.7 Ecologie

Soortenbescherming

Het onderhavige plan betreft de sanering van een deel van de voormalige agrarische bebouwing en de nieuwbouw van een schuurwoning met bijgebouwen. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden: *'In de plangebieden of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen bebouwingen hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).*

Conclusie

De ontwikkelingen aan het Achterland 4 te Groot-Ammers is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 4,8 km ligt het Natura 2000-gebied Donkse Laagten. Het plangebied ligt op een afstand van circa 380 m ten oosten van het Natuurnetwerk Nederland. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een hoger aantal verkeersbewegingen. De sloop- en bouwwerkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal in geval van eventueel nieuwbouw mogelijk sprake zijn van een relatief lage(re) uitstoot (hogere isolatiewaarden en een hoogrenderende stookinstallatie). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft. Voor de overige 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 onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen.

4.8 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest en PFOA) uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen herinrichtingsplannen.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.9 Archeologie

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

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

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1 en 2' uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

4.10 Molenbiotoop

Het plangebied valt binnen de beschermingszone van de Achterlandse Molen. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen.



Afbeelding 15: Molenbiotoop

Binnen de beschermingszone van de Achterlandse Molen vinden geen fysieke werkzaamheden plaats die negatieve effecten kunnen hebben op de windvang van de molen. Ter plaatse wordt uitsluitend het agrarisch bouwvlak wegbestemd, waarmee toekomstige bebouwing wordt uitgesloten. Vanuit het oogpunt van de Achterlandse Molen is hiermee sprake van een verbeterde situatie.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve invloed op de windvang van molen 'de Achterlandse Molen'. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 4' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 4' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 4' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld', vastgesteld op 20 februari 2018. De regels van het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 4' 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

Op het westelijke deel van het plangebied blijft de bestemming 'Agrarisch' behouden. Het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd, waarmee bebouwing is uitgesloten.

Tuin

Ter plaatse van het voorerf en de theetuin wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Tuin'.

Wonen

Ter plaatse van de huidige boerderij en de nieuwe bebouwing wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen'.

Waarde – Archeologie – 1 en 2

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

5.4 Aanduidingen

- Bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – theetuin';
- Functieaanduiding 'bed & breakfast';
- Gebiedsaanduiding milieuzone – stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 400m;
- Maatvoeringsaanduiding maximaal aantal wooneenheden: 2.

6 Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

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

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

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

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Het onderhavige plan betreft per saldo de toevoeging van één wooneenheid. Hiermee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

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

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

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

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

1. Beter benutten en opwaarderen

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

Het plangebied is gelegen in de 'bebouwde ruimte'. In deze gebieden wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijke invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsgebouwen hebben hun agrarische functie verloren. Middels het onderhavige plan krijgt de agrarische bedrijfslocatie een nieuwe passende functie in de vorm van wonen met bed & breakfast/theetuin. Verpaupering en daarmee aantasting van het karakteristieke slagenlandschap wordt daarmee voorkomen.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

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

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

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

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

waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De verouderde schuren worden gesloopt. De nieuwe schuurwoning en bijgebouwen worden op een in het landschap passende wijze vormgegeven. De aanwezige streekeigen landschapselementen, waaronder erfbepanting, blijven behouden en/of worden versterkt. Het huidige agrarische bouwvlak zal worden weggenomen, waardoor de bouw mogelijkheden op het westelijke deel van het plangebied zijn uitgesloten.

Kwaliteitskaart

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

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

Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'.

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

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

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

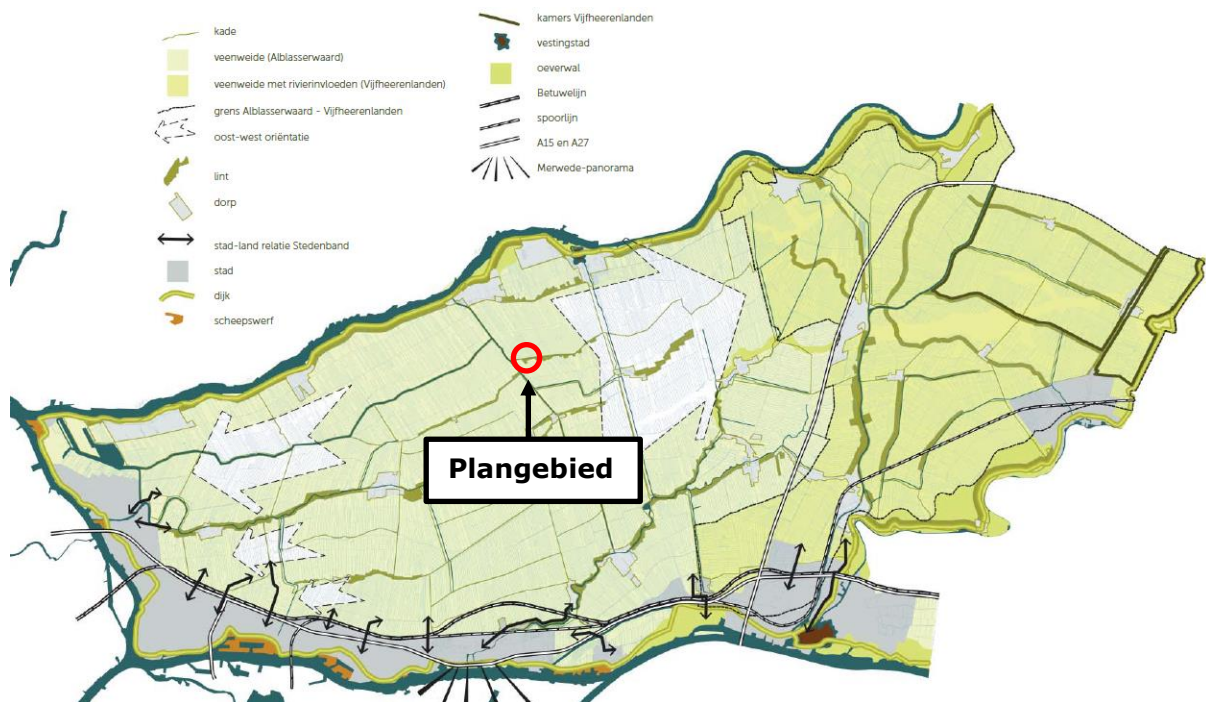
Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan zorgt voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig beïnvloed.

6.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

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

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

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



Afbeelding 16: Ambitiebeeld gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

6.2.3 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

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

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in de behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Per saldo wordt slechts één wooneenheid toegevoegd. Het onderhavige plan betreft geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het

gebied. Middels het onderhavige plan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien wordt verdere verpaupering van de bestaande bebouwing en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Stiltegebied

Het plangebied is gelegen in een stiltegebied. Om stiltegebieden zo stil mogelijk te houden gelden een aantal regels. Gemotoriseerd verkeer, grootschalige evenementen of andere bronnen van lawaai zijn verboden. Gebiedseigen geluiden zijn wel toegestaan. Het onderhavige plan betreft de sloop van schuren en de realisatie van een nieuwe schuur en een burgerwoning. Het plan voorziet in het toevoegen van één woning. Hiermee zal het onderhavige plan niet zorgen voor een onevenredige verkeers-aantrekkende werking. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige geluidsproductie.

Molenbiotoop

In artikel 2.3.5 'Bescherming molenbiotoop' van de provinciale verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van molenbiotopen. Het plangebied valt deels binnen de beschermingszone van de Achterlandse Molen. Binnen de beschermingszone van de Achterlandse Molen vinden geen fysieke werkzaamheden plaats die negatieve effecten kunnen hebben op de windvang van de molen. Ter plaatse wordt uitsluitend het agrarisch bouwvlak wegbestemd, waarmee toekomstige bebouwing wordt uitgesloten. Vanuit het oogpunt van de Achterlandse Molen is hiermee sprake van een verbeterde situatie. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

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

6.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de voormalige provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Groot-Ammers is aangeduid als voorzieningendorp. Voorzieningendorpen hebben een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Nieuwbouw bedient hier de lokale vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Hier past een gemengd bouwprogramma, ook projectmatig, voor starters, doorstromers en senioren. Naast traditionele groepen is er vraag van de groepen opwaarts mobilen en gemaksgewende.

Voor de gemeente Molenlanden zijn de volgende winstpunten te behalen:

- Het vasthouden van modern georiënteerde starters in hun eigen voorzieningendorpen. Voor deze starters zijn voorzieningen van groot belang;
- Woondorpen gaan niet op slot. De hechte gemeenschappen van de woondorpen zijn sterk bepalend voor de leefbaarheid van een dorp. De nabijheid van sterke voorzieningendorpen is ook in het voordeel van de omliggende woondorpen. En er is ruimte voor maatwerk in nieuwbouw door gericht te bouwen voor een

concrete, lokale vraag. Alle reden om ook blijvend te investeren in de kwaliteit van de woonomgeving en van bestaande woningen in de woondorpen;

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

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

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

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

Per saldo wordt middels het plan één wooneenheid toegevoegd. De woning wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurplan Liesveld

De gemeente staat voor 'landelijk, leefbaar en levendig'. Landelijk is de sfeer aan de noordrand van de Alblasserwaard in het Groene Hart, waar rust en ruimte de groene polders verbinden met de dynamiek van de Lek. Dat levert niet alleen een levendig beeld op van een typisch Hollands rivierenlandschap. Ook menselijke activiteiten in de dorpen, het bedrijventerrein en het buitengebied dragen hieraan bij.

Dit alles zorgt voor een prettige en leefbare omgeving, waar het goed wonen, werken en recreëren is. Het is echter niet vanzelfsprekend dat dit in de toekomst zo blijft. Om de kwaliteiten en nieuwe kansen te benutten, heeft de gemeente besloten een integraal Structuurplan op te stellen. Met dit instrument in de hand wil de gemeente ook in de toekomst een vitale gemeente blijven en waar mogelijk de dreiging van neerwaartse ontwikkelingen afwenden.

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

- Behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landschap;
- Verbreding van de economische structuur met aandacht voor nieuwe woon-werkcombinaties;
- Versterking van de recreatieve potenties met extensieve vormen van recreatie.

6.4.2 MeerjarenPerspectief Wonen

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

Middels het plan wordt per saldo één wooneenheid toegevoegd. Gezien de ligging van de woning in het buitengebied zal er voldoende vraag zijn naar de extra woning. Het plan past daarmee binnen het lokale woonbeleid.

6.4.3 Toekomstvisie Molenwaard

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Het plan voorziet in het toevoegen van één wooneenheid. Het plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

6.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 26 maart 2013). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

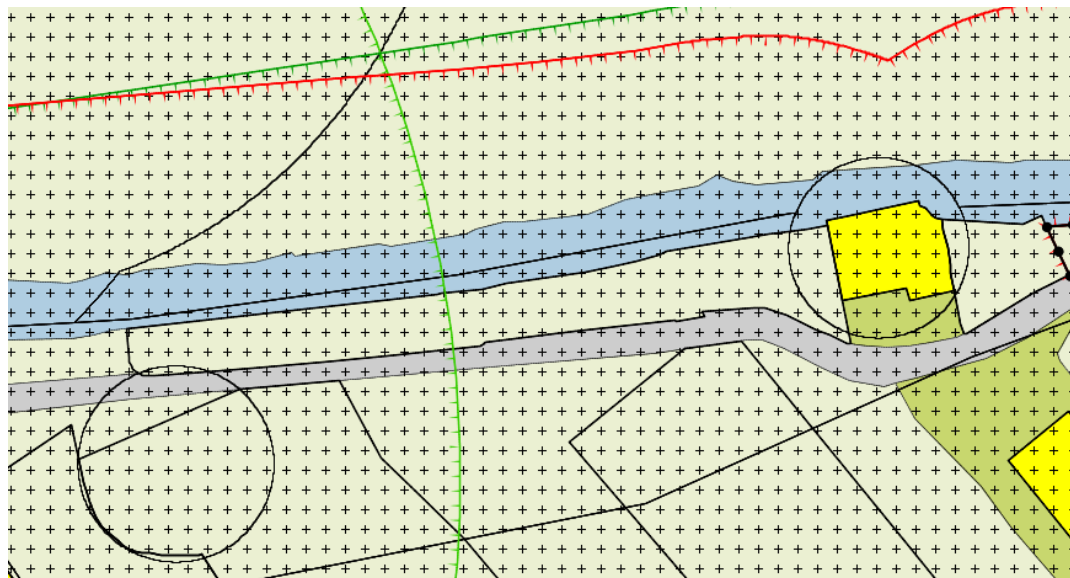
- Agrarisch.

De dubbelbestemmingen:

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

En de gebieds-, maatvoerings- en overige aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding milieuzone – ruwvoeder;
- Gebiedsaanduiding milieuzone – stiltegebied;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop 400;
- Bouwvlak.



Afbeelding 17: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' (vastgesteld op 20 februari 2018). Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is het juridisch-planologisch niet toegestaan om een burgerwoning te realiseren. Tevens is het niet toegestaan om de huidige boerderij als burgerwoning te bewonen en mag ter plaatse van het huidige agrarische bouwvlak slechts één wooneenheid worden gerealiseerd. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd naar 'Wonen'.

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'

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

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

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

7 Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Waterschapsbeleid

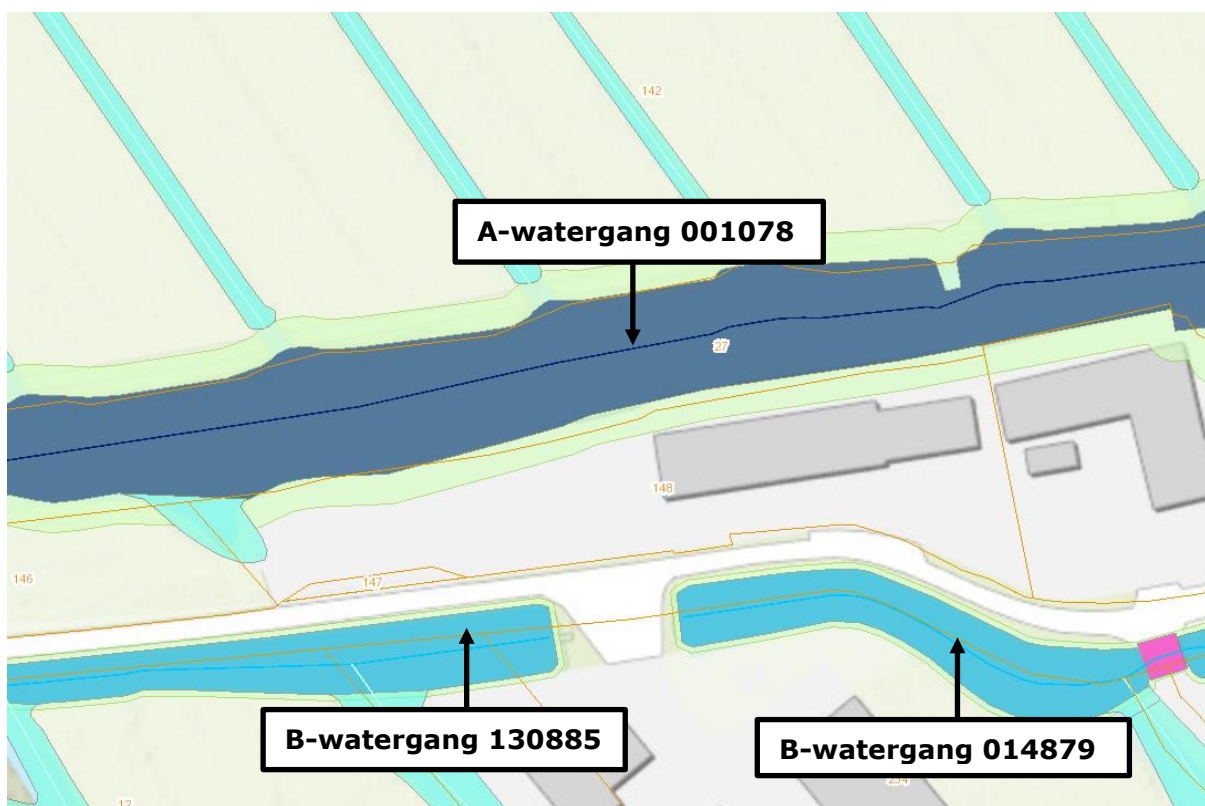
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om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

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

Verordening 'de Keur'

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

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

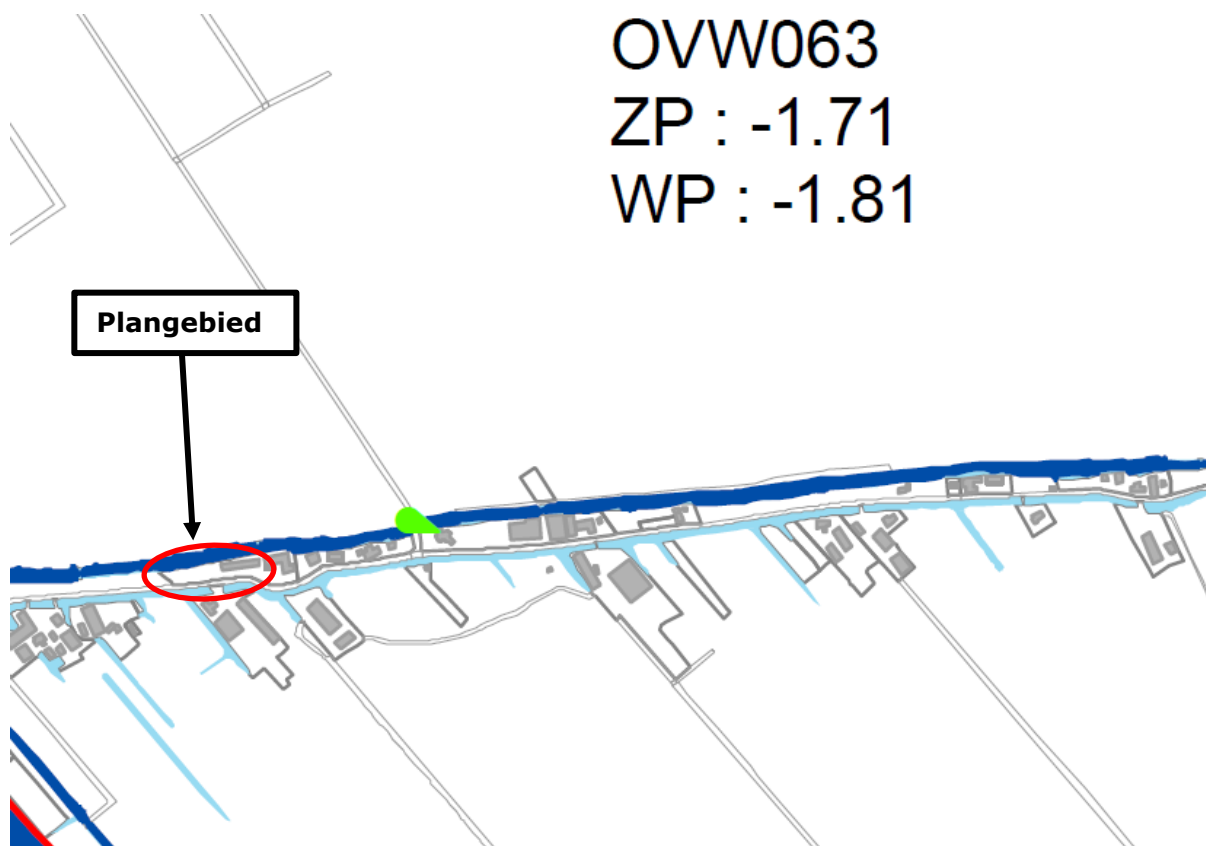


Afbeelding 18: Uitsnede Legger wateren

Aan de noordzijde van het plangebied is een A-watergang gelegen. Binnen de beschermingszone van de A-watergang vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats. Het plan is niet om bouwwerken, zoals steigers/terrassen, in de beschermingszone van de A-watergang te realiseren. De bestaande bebouwing welke in de beschermingszone ligt, blijft behouden. Er worden geen wijzigingen gedaan aan de omliggende watergangen. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk. Indien men in de beschermingszone van de A-watergang werkzaamheden wilt uitvoeren dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20180619-9-18138). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW063. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,71 meter NAP en een winterpeil van -1,81 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 19: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1500 m².

Het plan betreft de nieuwbouw van een schuurwoning met bijgebouwen ter plaatse van de huidige voormalige agrarische bebouwing en terreinverharding. Hiermee is geen sprake van een toename van de verharding en zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m ²)
Boerderij met aangebouwde schuren	560 m ²
Terreinverharding	315 m ²
Gebouw theetuin	20 m ²
Totaal bestaande situatie	895 m²
Nieuwe situatie	
Boerderij (incl. aanbouw)	275 m ²
Bijgebouwen	160 m ²
Schuurwoning	120 m ²
Gebouw theetuin	20 m ²
Terreinverharding	240 m ²
Totaal nieuwe situatie	815 m²
Vershil	80 m² afname

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

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

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

Regionale of primaire waterkering

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

Ontsluiting

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder het Achterland. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een in- en uitrit op het Achterland. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De toename aan parkeerbehoefte wordt opgelost op het eigen terrein middels de huidige aanwezig verharding.

Advies Waterschap Rivierenland

In het kader van het vooroverleg is het plan beoordeeld en akkoord bevonden door het Waterschap Rivierenland met als aandachtspunt dat bouwwerken zoals terrassen/steigers in de beschermingszone van de A-watergang vergunningsplichtig zijn. Het plan is niet om bouwwerken, zoals steigers/terrassen, in de beschermingszone van de A-watergang te realiseren. Indien men een bouwwerk in de beschermingszone van de A-watergang wilt realiseren, zal hiervoor een watervergunning worden aangevraagd. Bij de uitwerking van de vergunningsaanvraag zal rekening worden gehouden met de mogelijkheid tot onderhoud (en beheer) van de A-watergang.

Conclusie

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

7.2 Geluid

Beleidskader

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

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een schuurwoning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidsbelasting ten gevolge van het Achterland ten hoogste 46 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt ter plaatse van de voorgevel van de woning;*
- *Deze geluidbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï, waardoor er geen hogere grenswaarde aangevraagd hoeft te worden en er geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels noodzakelijk is;*
- *Vanuit akoestisch oogpunten zijn er ten aanzien van wegverkeerslawaaï geen belemmeringen voor de realisatie van de woning.'*

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen.

7.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 16 – 18 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM^{2,5}/m³;

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

Besluit Niet In Betekende Mate

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

Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

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

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.4 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft enerzijds de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee sprake van een gelijkblijvende situatie ten opzichte van de omliggende bedrijven (afstand milieugevoelige functie tot bedrijf blijft gelijk) en is de toetsing van het plan aan de richtafstanden uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) dan wel het uitvoeren van een onderzoek naar bedrijf- en milieuhinder niet noodzakelijk.

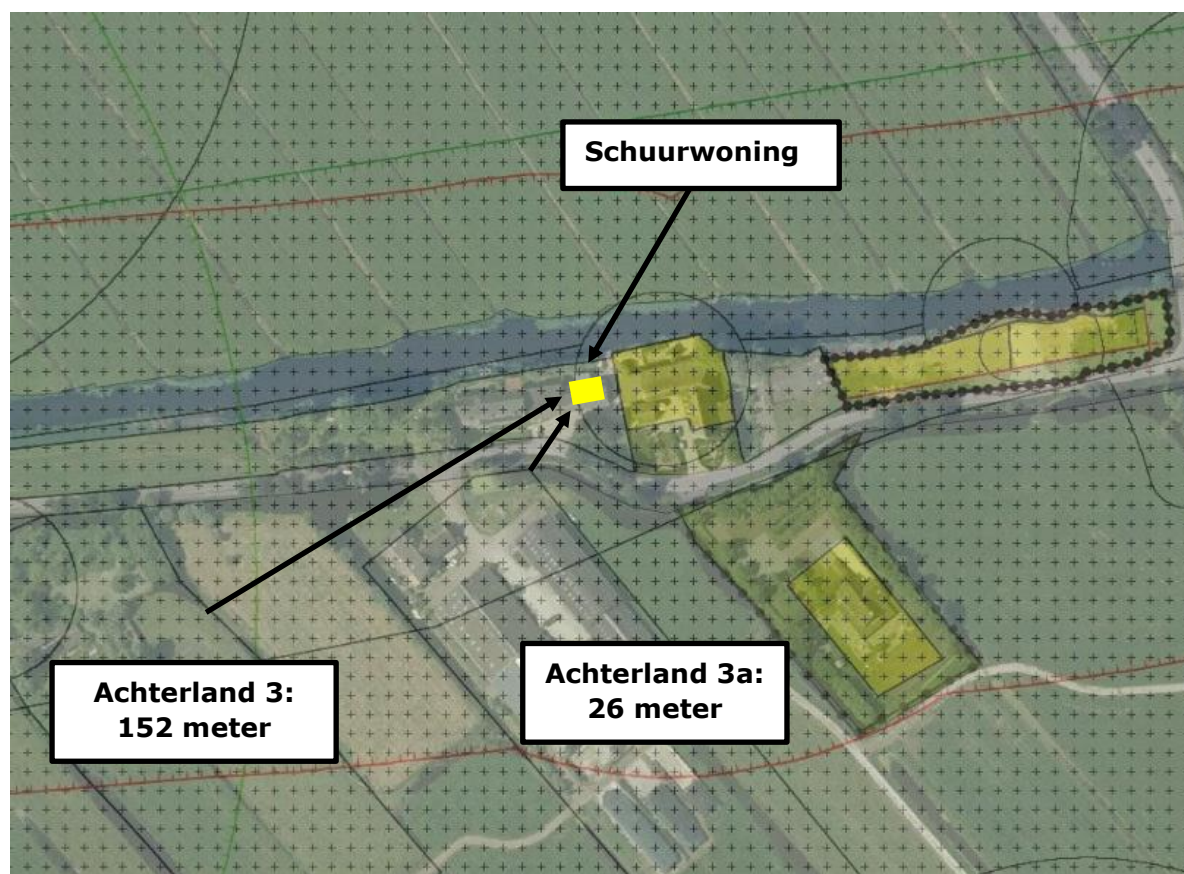
Anderzijds wordt ter plaatse van de huidige voormalige agrarische bebouwing een schuurwoning gerealiseerd. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee sprake van toevoeging van een milieugevoelige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

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

De gemeente heeft voor agrarische bedrijven in relatie tot omliggende geurgevoelige objecten een geurverordening vastgesteld ('Geurverordening 2013 gemeente Molenwaard'). Hierin is vastgelegd dat de richtafstanden voor geur buiten de bebouwde kom gereduceerd kunnen worden naar 25 meter.

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gelegen.

Tabel 3: Omliggende bedrijven				
Adres	Functie (SBI 1993)	Milieu-categorie	Richtafstand conform VNG (Gecorrigeerd)	Werkelijke afstand tot nieuwe woning
Achterland 3	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter (geur)	152 meter
Achterland 3a	Agrarisch bedrijf	3.2	25 meter (geur)	26 meter



Afbeelding 20: Omliggende agrarische bedrijven

De nieuwe schuurwoning wordt op > 25 meter van het agrarisch bouwvlak van het agrarisch bedrijf Achterland 3a gerealiseerd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de agrarische bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

7.5 Externe veiligheid

Beleidskader

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

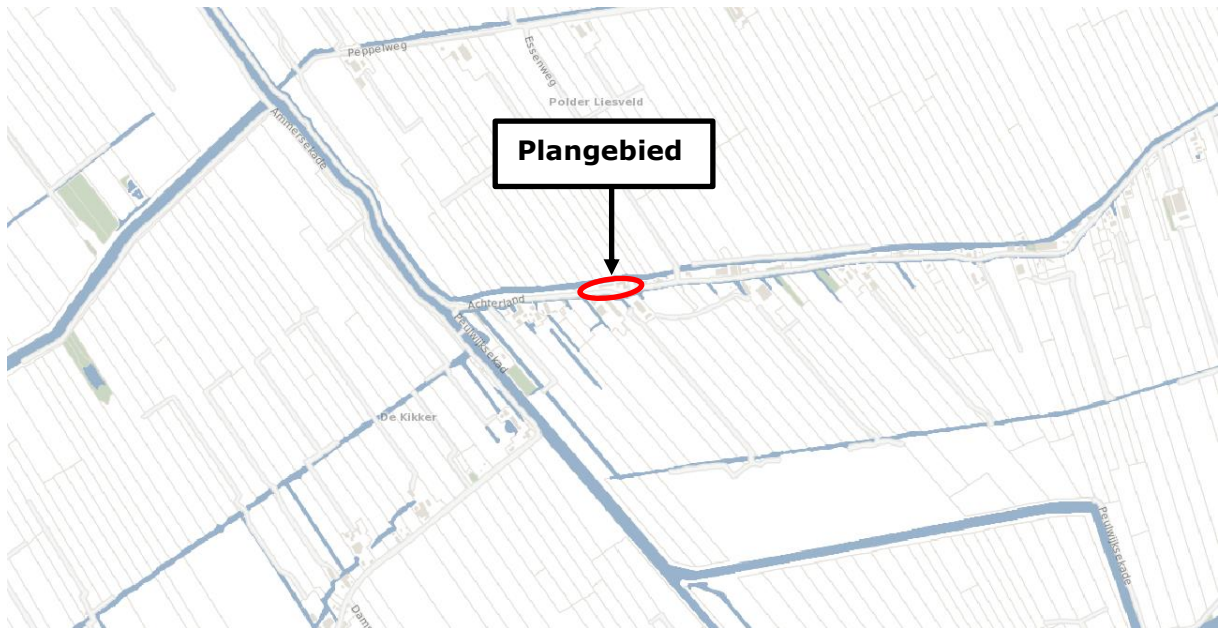
Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

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

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

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



Afbeelding 21: Uitsnede risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, buisleidingen

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

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, wegverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, vaarwegen

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

Conclusie

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

7.6 Kabels en leidingen

Beleidskader

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

Onderzoek

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

Conclusie

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

7.7 Ecologie

Beleidskader

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

Het onderhavige plan betreft de sanering van een deel van de voormalige agrarische bebouwing en de nieuwbouw van een schuurwoning met bijgebouwen. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'In de plangebieden of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen bebouwingen hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De ontwikkelingen aan het Achterland 4 te Groot-Ammers is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen:

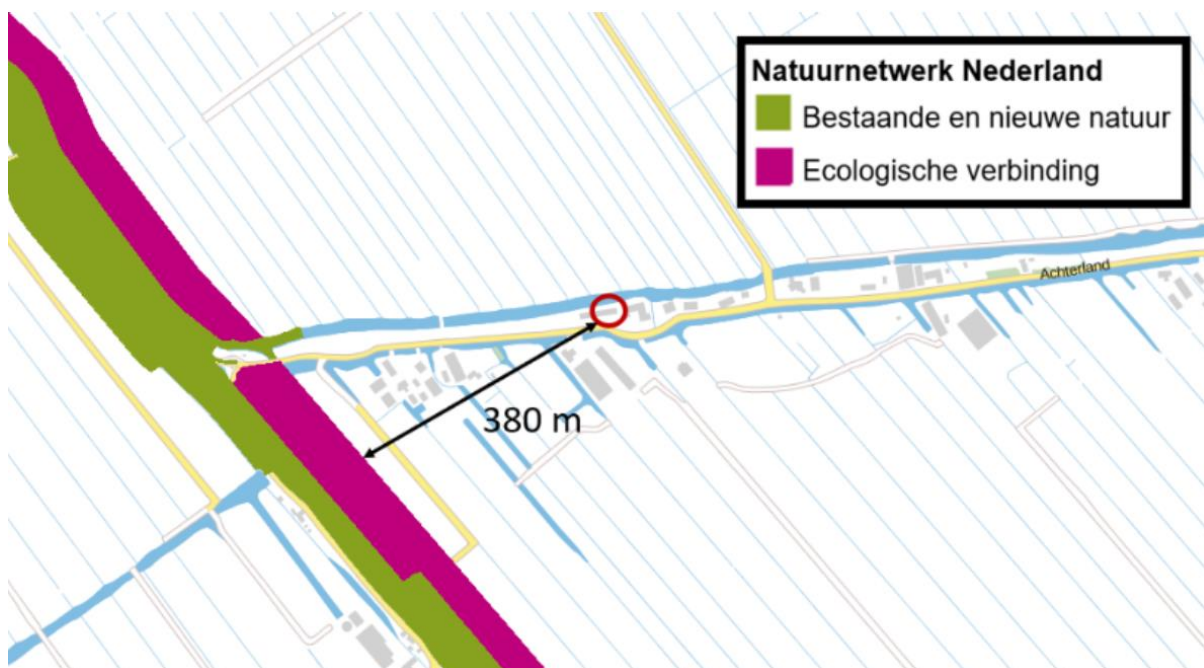
- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, 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 minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan hopen puin, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor rugstreeppad gedurende de*

werkzaamheden. Belangrijk is dat er geen vergraafbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn of gevormd worden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen worden om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat deze hun functie te allen tijd kunnen vervullen.

- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.'

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 4,8 km ligt het Natura 2000-gebied Donkse Laagten. Het plangebied ligt op een afstand van circa 380 m ten oosten van het Natuurnetwerk Nederland. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een hoger aantal verkeersbewegingen. De sloop- en bouwwerkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal in geval van eventueel nieuwbouw mogelijk sprake zijn van een relatief lage(re) uitstoot (hogere isolatiewaarden en een hoogrenderende stookinstallatie). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft. Voor de overige 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.



Afbeelding 22: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)



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

Conclusie

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

7.8 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest en PFOA) uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Op basis van het bodemonderzoek kan voor alleen het onderzochte terreindeel het volgende worden geconcludeerd:

- De geroerde licht puin- en kooltjesdeelhoudende bovengrond is in twee mengmonsters onderzocht en blijkt licht verontreinigd met diverse metalen en PAK. Dit zijn gangbare verontreinigingen op oude lintbebouwingslocaties in de Ablasserwaard en in het algemeen. De lichte verhoging vormen geen bezwaar voor de bestemming wonen;*
- De kleiige ondergrond is licht verontreinigd met eveneens diverse metalen. Deze lichte verhogingen hebben geen consequenties;*
- Uit een separaat door Linge Milieu uitgevoerd asbestonderzoek blijkt dat de licht puinhoudende bovengrond niet verontreinigd is met asbest;*
- In de kleiige bovengrond is een PFOA-gehalte bepaald van 2.3 µg/kgds en in de kleiige ondergrond slechts 0,2 µg/kgds. Deze gehalten stemmen redelijk overeen met de tot nu toe gevonden gehalten in de omgeving. De gehalten liggen ruim beneden de voorlopige norm van 86 µg/kgds voor wonen met (moes)tuin;*
- In het grondwater is alleen barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen herinrichtingsplannen.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

7.9 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

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

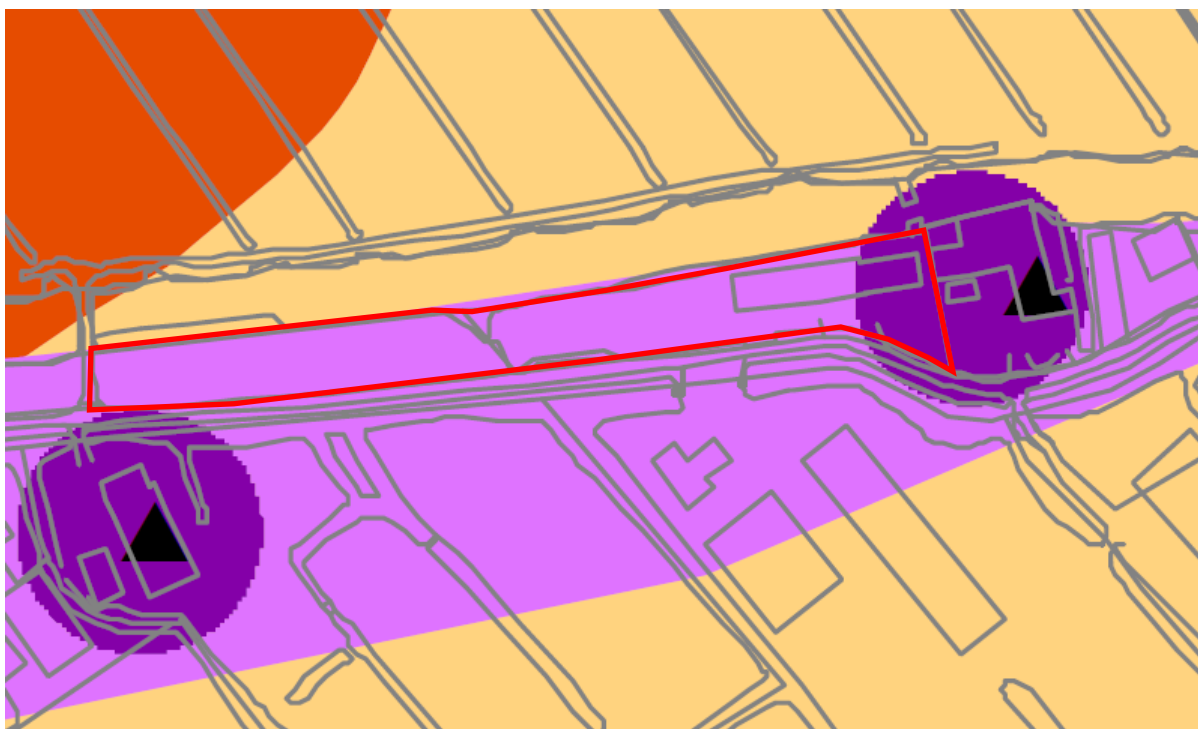
Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt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

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente 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 (paars);
- 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 (roze).

De beoogde woning wordt gerealiseerd op gronden met een zeer hoge verwachting. De bodemingreep is groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm, waardoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Afbeelding 24: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

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

- **'Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?**

Het gebied heeft gedurende een groot deel van het Holocene deel uitgemaakt van een komgebied en veemoeras. Er zijn geen oeverafzettingen van de Liesveld stroomgordel aangetroffen. In het grootste deel van het plangebied zijn diepe verstoringen tot ongeveer 1 m –mv vastgesteld. De top van een mogelijke terplaag in boring 1 is verdwenen en in het overige deel van het gebied niet aanwezig geweest of geheel verdwenen.

- **Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?**

De recente verstoringen beperken zich niet tot de bouwvoor en zijn tussen 70 en 110 cm diep. Daaronder bevindt zich in één boring een ophogingslaag die, op basis van de lithologie, de ligging en onderzoeken uit de omgeving, niet anders te dateren is dan uit de Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd. Het oorspronkelijke vlak en een deel van de top van deze ophogingslaag is echter verstoord. Het overige deel van het plangebied is door verschillende bouw- en sloopfasen van de boerderij tot ongeveer 1 m –mv verstoord.

- **Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?**

In boring 1 bevindt zich een dun restant van een mogelijke middeleeuwse ophogingslaag. Er zijn verder geen archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied.

- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**
De ophogingslaag bevindt zich in een klein deel van het plangebied en op een diepte van 70 cm -mv (-1,8 m NAP).
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De archeologische verwachting was gebaseerd op de aanwezigheid van een diepere oeverafzettingen van de Liesveld stroomgordel en mogelijke bewoning uit de Middeleeuwen langs de ontginningsas. Er zijn geen oeverafzettingen aangetroffen, de mogelijke terplaag is niet intact en in het grootste deel van het plangebied niet (meer) aanwezig. Van de mogelijke terplaag in boring 1 is het oorspronkelijke oppervlak alsmede het bovenste deel verstoord. In combinatie met het ontbreken van enige dateerbare resten is de kans klein dat het hier gaat om (een klein deel van) een behoudenswaardige vindplaats. De verwachting kan naar laag worden bijgesteld.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
In het grootste deel van het plangebied worden geen archeologische waarden bedreigd omdat deze in hier niet verwacht worden. Rondom boring 1 is mogelijk het onderste deel van een terplaag aangetroffen. Omdat het vlak en de top reeds zijn verstoord is de kans klein dat het hier gaat om een behoudenswaardige vindplaats.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Ondanks het kleine aantal boringen is het gebied voldoende onderzocht.

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

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1 en 2' uit het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

7.10 Molenbiotoop

Beleidskader

Het plangebied valt binnen de beschermingszone van de Achterlandse Molen. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen.



Afbeelding 25: Molenbiotoop

Ter bescherming van de molenbiotoop is in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' opgenomen. Ten aanzien van het realiseren van bebouwing en/of beplanting binnen deze zone gelden de volgende richtlijnen:

Richtlijnen t.a.v. molens in ruimtelijke planvorming

1. Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
2. Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet voor wat betreft bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:
 - In het buitengebied mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100 regel);
 - In het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).

Onderzoek

Binnen de beschermingszone van de Achterlandse Molen vinden geen fysieke werkzaamheden plaats die negatieve effecten kunnen hebben op de windvang van de molen. Ter plaatse wordt uitsluitend het agrarisch bouwvlak wegbestemd, waarmee toekomstige bebouwing wordt uitgesloten. Vanuit het oogpunt van de Achterlandse Molen is hiermee sprake van een verbeterde situatie.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve invloed op de windvang van molen 'de Achterlandse Molen'. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.