



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Ameide, Broekseweg 94’



Toelichting bestemmingsplan

‘Ameide, Broekseweg 94’

Identificatiecode:

NL.IMRO.1961.BPAMDBroekseweg94-VA01

Datum:

08-09-2021

Status:

Vastgesteld



Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2 BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.2.1 Historie	5
2.2.2 Stedenbouwkundige en bebouwingsstructuren	5
2.2.3 Huidig gebruik	6
3 PLANBESCHRIJVING	7
3.1 Plan	7
3.2 Verkeer en parkeren	8
3.3 Duurzaamheid	8
3.4 Beeldkwaliteit (landschappelijke inpassing)	9
4 BELEIDSKADER	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	10
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	11
4.1.4 Conclusie Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht	12
4.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht	14
4.2.3 Conclusie provinciaal beleid	14
4.3 Regionaal Beleid	15
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	15
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	15
4.3.3 Conclusie regionaal beleid	15
4.4 Gemeentelijk beleid	16
4.4.1 Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025	16
4.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid	16
4.5 Conclusie	16
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	17
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	17
5.2 Geluid	18
5.3 Bedrijven en milieuhinder	20
5.4 Bodem	21

5.5 Archeologie	23
5.6 Watertoets	25
5.7 Flora en fauna.....	30
5.8 Luchtkwaliteit	32
5.9 Externe veiligheid	34
6 JURIDISCHE PLANOPZET	35
6.1 Inleiding	35
6.2 Systematiek van de regels	35
6.3 Bestemmingen	35
6.4 Aanduidingen	35
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
7.1 Exploitatie	36
8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	36
8.1 Vooroverleg	36
8.2 Ter inzage legging ontwerp-bestemmingsplan.....	36
8.3 Participatie	36

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL201085	08-12-2020
2	Verkennd bodem- en asbestonderzoek	Linge Milieu B.V.	17-2015	25-03-2017
3	Aanvullend bodemonderzoek asbest en PFOA	Linge Milieu B.V.	17-2015A	13-11-2018
4	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1267	22-02-2018

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Broekseweg 92-94 te Ameide was in het verleden in gebruik door een melkveebedrijf. Inmiddels is al jaren op het perceel Broekseweg 92-94 een manege gevestigd. Het perceel Broekseweg 92-94 te Ameide is een aantal jaren geleden van eigenaar veranderd. Om de manege in stand te houden, exploitabel te maken, is een plan bedacht om de manegeactiviteiten toekomstbestendiger en duurzamer maken door deze te verbreden met recreatieve horeca en zorg. Een onderdeel hiervan was de splitsing van de karakteristieke boerderij (de Adriana's Hoeve) in drie wooneenheden.

Medio december 2017 heeft het college van de voormalige gemeente Zederik besloten om medewerking te verlenen aan dit plan, waarna een bestemmingsplan-procedure is opgestart. Het bestemmingsplan 'Ameide, Broekseweg 92-94' (identificatie: NL.IMRO.0707.BPBroekseweg94AMD-VG01) is op 24 september 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zederik.

In de exploitatie van het totaalplan is altijd uitgegaan dat het overschot aan sloopmeters (agrarische bedrijfsgebouwen) te gelden kon worden gemaakt door deze elders als bouwmogelijkheid in te brengen (Ruimte-voor-Ruimte-regeling). Deze inkomsten zijn nodig om de investeringen op de locatie Broekseweg 92-94 te bekostigen. Dit is op grond van het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk. Op advies van regionale makelaars is besloten de derde woning te splitsen in twee kleinere wooneenheden. Met de splitsing van de boerderij wordt een financiële compensatie bewerkstelligt en wordt ingespeeld op de behoefte aan kleinere wooneenheden.

Het splitsen van de boerderij in vier wooneenheden is echter in strijd met het bestemmingsplan 'Ameide, Broekseweg 92-94' dat slechts drie woningen in de boerderij toestaat.

Op 8 oktober 2019 heeft de gemeente Vijfheerenlanden besloten in principe medewerking te verlenen aan de splitsing van de boerderij in vier wooneenheden, onder de voorwaarde dat het erf rondom de karakteristieke boerderij op een goede wijze wordt ingericht. Voor de splitsing van de boerderij wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door een watergang met het naastgelegen weiland. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Broekseweg. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door het grondgebied van de manege.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Ameide, Broekseweg 92-94

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Ameide, Broekseweg 92-94', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zederik is vastgesteld op 24 september 2018. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Wonen;
- Tuin.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Ameide, Broekseweg 92-94'

1.4 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Onderzoek/verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Ameide is één van de kernen van de gemeente Vijfheerenlanden. Het stadje Ameide telt ongeveer 3500 inwoners.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Historie

Omstreeks het jaar 866 wordt Ameide in de bisschoppelijke geschriften voor het eerst genoemd. In de middeleeuwen, rond 1200, is men gestart met de ontginning van het gebied rondom Ameide. In 1277 verleende Floris V de nederzetting Ameide voorrechten. In 1300 werden deze voorrechten omgezet in stadsrechten. Vanwege de strategische ligging langs de rivier de Lek werd er tussen de Graaf van Holland en de Bisschop van Utrecht gestreden om het eigendom van de stad. Als gevolg hiervan werden de stadsrechten verschillende keren ontnomen en weer teruggegeven (de Hoekse en Kabeljauwse twisten). Ondanks de stadsrechten is Ameide echter nooit uitgegroeid tot een volwaardige stad. De rivier de Lek heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Ameide. Enerzijds hebben de dijkdoorbraken in de 18^{de} eeuw ervoor gezorgd dat het dorp Ameide meerdere keren onder water heeft gestaan. En anderzijds zorgde de rivier de Lek voor economische activiteiten in Ameide. Ameide was in de Gouden Eeuw een belangrijke overslaghaven. De bestaande patriciërswoningen aan de Voorstraat, het stadhuisje op de Dam en de Prinsengracht refereren terug naar deze periode van welvaart. De historische kern Ameide kenmerkt zich door aaneengesloten bebouwing. Daarnaast is langs de Lek een dijklint ontstaan dat zich uitstrekt tot de buurtschappen Tienhoven en Sluis. In de 20^{ste} eeuw is Ameide uitgebreid met enkele woonwijken.

2.2.2 Stedenbouwkundige en bebouwingsstructuren

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Broekseweg te Ameide. Ter plaatse van het plangebied komen de Broekseweg en de Reigersdreef samen. Het plangebied is gelegen in de 'oksel' van deze polderwegen. De lintbebouwing langs de Broekseweg 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 Boerderij, de Adriana's Hoeve, is ook volledig in gebruik als woonboerderij. De boerderijen zijn hoofdzakelijk parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd. Zowel de boerderijen als de vrijstaande woningen zijn vrijwel altijd in de eerste bebouwingslijn ten opzichte van de Broekseweg gelegen. De bedrijfsgebouwen en bijgebouwen zijn achter de boerderij en/of de woning gelegen en zijn zowel haaks als parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd.

2.2.3 Huidig gebruik

Het perceel Broekseweg 94 te Ameide is in gebruik als woonperceel. De boerderij 'de Adriana's Hoeve' is thans gesplitst in drie woningen.



Afbeelding 3: Vooraanzicht woonboerderij (de Adriana's Hoeve)



Afbeelding 4: Zijaanzicht woonboerderij (de Adriana's Hoeve)

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Het plan voorziet in de splitsing van de karakteristieke boerderij, de Adriana's Hoeve, in vier wooneenheden (nu drie woningen). De vierde woning heeft een inhoud krijgen van 520 m³, een woonoppervlakte van 168 m² en een perceelgrootte van 260 m². De paardenstal en de jongveeschuur, met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 400 m², worden gesloopt.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarmee de sloop van de betreffende bedrijfsgebouwen (paardenstal en jongveeschuur), met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 400 m², is gewaarborgd.



Afbeelding 5: Nieuwe situatie

3.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Broekseweg 94 wordt thans ontsloten via de Broekseweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Om te komen tot een passende erfinrichting (tuin voor nieuwe woning en behoud bestaande bomen) wordt de woning ontsloten via een in- en uitrit aan de noordoostzijde (zie afbeelding 5). Ter plaatse van het plangebied is de Broekseweg in beheer van het Waterschap Rivierenland.

Verkeer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de verkeersgeneratie als gevolg van het plan. Middels dit plan wordt één woning toegevoegd. De verkeersgeneratie als gevolg van de toevoeging van één woning is dermate laag dat deze niet tot onevenredige verkeersproblemen zal leiden.

Parkeren

Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren

Op 10 juni 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' vastgesteld. Middels dit paraplubestemmingsplan is het parkeerbeleid van de gemeente Vijfheerenlanden van toepassing op alle ruimtelijke plannen die plaatsvinden op het grondgebied van de gemeente Vijfheerenlanden. Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de parkeernormen van meest actuele CROW-beleid (publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren (2018)). In bijlage 1 van het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' zijn de parkeernormen gebundeld in een schema.

Het plangebied is gelegen in de stedelijke zone 'Rest bebouwde kom'.

De woningen in het boerderijgebouw kunnen worden geschaard in de categorie 'Koop, huis, tussen/hoek'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen.

Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Rondom het boerderijgebouw worden voor iedere woning minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd (zie afbeelding 5).

3.3 Duurzaamheid

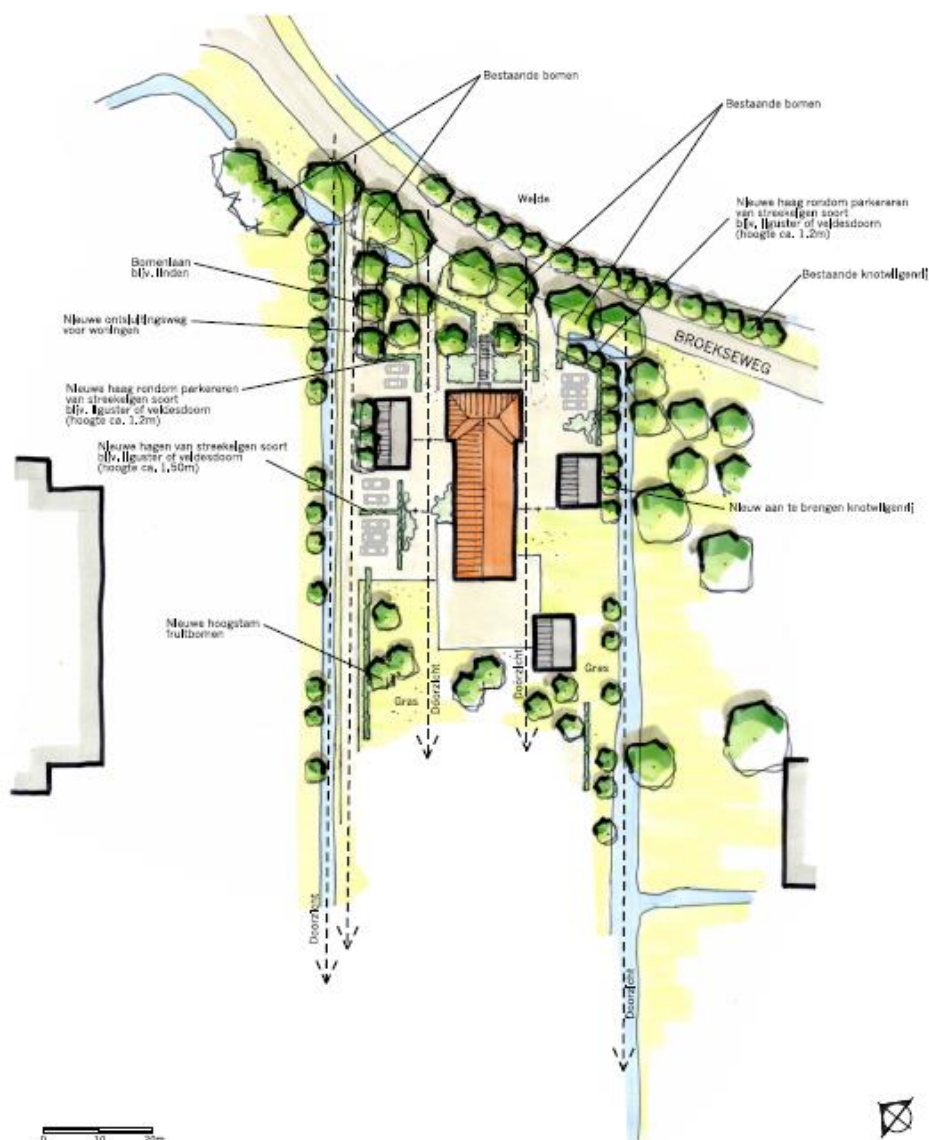
De gemeente Vijfheerenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. Het plan speelt hier bewust op in door een karakteristieke boerderij te splitsen in vier woningen. De woningen worden geïsoleerd conform de huidige eisen. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en maatregelen in het kader van energiebesparing. In het kader van de klimaatverandering (voorkomen hittestress), biodiversiteit en wateropvang is een groene inrichting wenselijker dan in geval er veel terreinverharding wordt gerealiseerd. Het erf rondom de boerderij wordt groen ingericht.

3.4 Beeldkwaliteit (landschappelijke inpassing)

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende vormgeving van de bebouwing en inrichting van het plangebied (landschappelijke inpassing).

De initiatiefnemers van het plan hechten veel waarde aan een passende landschappelijke inrichting van het erf rondom de karakteristieke boerderij 'de Adriana's Hoeve' op het perceel Broekseweg 94 te Ameide. Daarom is Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten uit Bergambacht benaderd om een landschappelijk inpassingsplan op te stellen.

Het perceel Broekseweg 94 te Ameide krijgt een passende landelijke en groene uitstraling door middel van het aanbrengen van streekeigen erfbeplanting. Hierbij moet men denken aan het aanplanten van knotwilgenrijen, bosschages en hoogstam fruitbomen. Over het perceel is sprake van landschappelijke doorzichten naar het achterliggende landschap. Het landschappelijk inpassingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 6: Landschappelijk inpassingsplan

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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 een 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 plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad. De karakteristieke boerderij betreft geen Rijksmonument.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In dit plan wordt één wooneenheid toegevoegd in een bestaand boerderijgebouw. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Vanwege het kleinschalige karakter van het plan worden geen rijksbelangen geschaad. Er is geen sprake van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' waarvoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijk' is vereist.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft op 10 maart 2021 de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn de provinciale integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd (inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit). De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Het beleid van de provincie Utrecht is vertaald in zeven provinciale belangen:

1. Stad en land gezond;
 - a. Bevorderen van een gezonde leefomgeving.
 - b. Bevorderen van een veilige inrichting van de leefomgeving.
 - c. Versterken van onderlinge relatie tussen 'stad' en 'land'.
 - d. Zodanige condities scheppen dat een goede recreatieve structuur wordt behouden en versterkt.
 - e. Bevorderen van een inclusieve samenleving.
2. Klimaatbestendig en waterrobuust.
 - a. Bevorderen van een klimaatbestendige leefomgeving.
 - b. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem.
 - c. Bevorderen van het afremmen van bodemdaling.
3. Duurzame energie;
 - a. Bijdragen aan het verminderen van energiegebruik.
 - b. Bevorderen van en voldoende ruimte bieden aan de realisatie van duurzame energiebronnen.
4. Vitale steden en dorpen;
 - a. Bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling.
 - b. Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen.
 - c. Voldoende ruimte bieden voor het functioneren en versterken van een vitale, circulaire en innovatieve regionale economie.
 - d. Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur.
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
 - a. Zorgdragen voor en voldoende ruimte bieden aan goede, duurzame en veilige bereikbaarheid van woon-, werken vrijetijdslocaties.
 - b. Zorgdragen voor instandhouding van de provinciale infrastructuur en een adequaat provinciaal OV-netwerk.
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
 - a. Ontwikkelen van kernkwaliteiten van het landschap en behouden van aardkundige waarden.
 - b. Beschermen en benutten van de waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur.
 - c. Beschermen en benutten van de Outstanding Universal Value van UNESCO Werelderfgoed.
 - d. Zorgdragen voor een hoogwaardig aanbod cultuur en erfgoed.
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.
 - a. Ontwikkelen en versterken van een robuust netwerk van natuur met hoge kwaliteit, en bevorderen van een betere beleefbaarheid.
 - b. Behouden en versterken van de biodiversiteit.
 - c. Beschermen en ontwikkelen van houtopstanden.
 - d. Bevorderen van een duurzame en economisch rendabele landbouw.

Stad en land gezond

In een gezonde en veilige samenleving bevordert de fysieke leefomgeving de gezondheid en veiligheid van de inwoners. Ook stimuleert de fysieke leefomgeving een plezierige samenleving waar iedereen volwaardig aan kan deelnemen. Met ons beleid voor milieu en gezondheid en voor recreatie en toerisme dragen wij hieraan bij.

Klimaatbestendig en waterrobuust

De provincie Utrecht zet zich in voor een klimaatbestendige en waterveilige provincie samen met waterbeheerders, gemeenten en Rijk. De provincie draagt zorg voor aantrekkelijke en toekomstbestendige dijken en omgeving. De provincie benut het hydrologische systeem van de Utrechtse Heuvelrug om regenwater vast te houden en te infiltreren. De provincie zorgt ervoor dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater voldoet aan de doelen uit de Kaderrichtlijn Water en de doelen voor het overig water. Nieuwe ontwikkelingen in stedelijk en landelijk gebied richten we klimaatadaptief (groen en blauw) in.

Duurzame energie

De ambitie van de provincie is om in 2040 een energieneutrale provincie te zijn door energiebesparing te stimuleren. Nieuwe technieken voor duurzame energieopwekking faciliteert de provincie als ze minder impact hebben op de leefomgeving. Ook biedt Utrecht in grote delen van de provincie ruimte om op zoek te gaan naar geschikte locaties met draagvlak voor wind- en zonne-energie.

Vitale steden en dorpen

De provincie Utrecht kiest er in algemene zin voor om de ruimte vraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling. Binnenstedelijke ontwikkeling, dat wil zeggen binnen het stedelijk gebied van steden, dorpen en overige kernen, inclusief transformatie, herstructurering en de aanpak van leegstand, heeft bovengemeentelijke aspecten, omdat we te maken hebben met regionale markten voor woon- en werk- en kantoorlocaties.

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar

De ambitie van de provincie Utrecht is om in 2050 een CO₂-neutrale provincie te zijn. Daartoe stimuleert de provincie allereerst energiebesparing. Elektriciteit en warmte haalt men uit duurzame energiebronnen als wind, zon, bodem, water en biomassa. Er zijn grote veranderingen nodig in verschillende sectoren: gebouwde omgeving, bedrijven, mobiliteit en landbouw. Het vraagt opschaling van de inzet van bewezen technologie, de ontwikkeling van innovaties en de toepassing van slimme ruimtelijke combinaties in al deze sectoren. Nieuwe technieken voor duurzame energieopwekking faciliteren wij als ze minder impact op onze leefomgeving hebben. Voor deze technieken bieden we ruimte voor experimenten, mits het gezond en veilig is.

Levend landschap, erfgoed en cultuur

Utrecht beschermt en benut landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. In de landschappen ontwikkelt de provincie met de kernkwaliteiten van het landschap mee. De universele waarden van de Hollandse Waterlinie en Neder-Germaanse Limes worden verzilverd.

Toekomstbestendige natuur en landbouw

De ambitie is om een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteiten met hoge biodiversiteit te ontwikkelen. Bestaande natuurgebieden worden beschermd, verder ontwikkeld en onderling beter verbonden. Verder wordt de transitie naar een duurzame landbouw gestimuleerd.

Het plangebied betreft een bestaand woonperceel in de lintbebouwing langs de Broekseweg te Ameide. Op het perceel is een karakteristieke woonboerderij

gelegen. De boerderij is thans gesplitst in drie woningen. Om in te spelen op de woningbehoefte en te voorzien in de benodigde financiële compensatie om de manege, dat een belangrijke maatschappelijke functie vervult in regio, in stand te houden/toekomstbestendig te maken, is besloten de derde woning te splitsen in twee kleinere wooneenheden. Middels de toevoeging van een vierde wooneenheid in de boerderij is instandhouding van het karakteristieke boerderijgebouw en de manege gewaarborgd. De woningen worden geïsoleerd conform de huidige eisen. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en maatregelen in het kader van energiebesparing. In het kader van de klimaatverandering (voorkomen hittestress), biodiversiteit, wateropvang is een groene inrichting sprake van een betere situatie dan in geval er veel terreinverharding wordt gerealiseerd. Het erf rondom de boerderij wordt groen ingericht.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Gelijktijdig met de 'Omgevingsvisie provincie Utrecht' heeft de provincie Utrecht de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. De omgevingsverordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid in regels. Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening tot 1 juli 2022. Dan treedt, als de Omgevingswet van kracht is, de omgevingsverordening in werking. Voor dit plan zijn de volgende onderwerpen relevant:

Activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden

Conform artikel 3.25 is het verboden in grondwaterbeschermingsgebied Langerak:

- a. Boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben met een boordiepte van 3 meter of meer onder maaiveld; en
- b. boringen of grond- of funderingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van 3 meter of meer onder het maaiveld, met inbegrip van schuine boringen, uitgevoerd vanaf een locatie buiten de grondwaterbeschermingszone.

Het plan betreft de toevoeging van een vierde wooneenheid in een bestaand boerderijgebouw. Er is geen sprake van graafwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het grondwaterbeschermingsgebied.

Stedelijke functies in landelijk gebied

Conform artikel 9.5 is verstedelijking in bebouwingslinten toegestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Gelijktijdig met de verstedelijking wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd;
- b. Bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten; en
- c. Belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Het plangebied betreft een bestaand woonperceel in de lintbebouwing langs de Broekseweg te Ameide. Het plan voorziet in de splitsing van een bestaand karakteristiek boerderijgebouw in het bebouwingslint. Met de toevoeging van een vierde wooneenheid in de boerderij is instandhouding van het karakteristieke boerderijgebouw en de manege gewaarborgd. In het kader van de klimaatverandering (voorkomen hittestress), biodiversiteit, wateropvang wordt het plangebied groen ingericht. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 3.4. Het plan resulteert in een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit. De belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast (zie paragraaf 5.3).

4.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Middels dit plan is de instandhouding van de karakteristieke boerderij en daarmee het authentieke karakter van de regio en het cultuurhistorische waardevolle landschap verzekerd. Middels dit plan kan tevens de manege, dat een belangrijke maatschappelijke functie vervult in regio, in stand worden gehouden. Het plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de lufte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. Er wordt niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's gestuurd. In plaats daarvan wordt een kwalitatieve leidraad gehanteerd, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Ameide is aangeduid als een voorzieningendorp. Ameide heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag, maar ook de toestroom uit omliggende dorpen. In het plan is sprake van toevoeging van één wooneenheid. Het plan speelt in op de gemeentelijke behoefte naar kleinschaligere woningen. De woning wordt regionaal gemeld en meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.3.3 Conclusie regionaal beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025

Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Vijfheerenlanden is dat het voor iedereen goed wonen is in Vijfheerenlanden en de woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken. Zo is Vijfheerenlanden samen sterk, met eigenheid en diversiteit in de verschillende kernen. De Woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Behoud en versterking van de vitaliteit heeft de prioriteit van de kleine kernen.
- Bouwen voor de doorstroming binnen Vijfheerenlanden: voor ouderen en voor jongeren.
- Aandacht voor lage inkomens en middeninkomens uit Vijfheerenlanden die in de knel komen.
- Bouwen primair voor de eigen inwoners, ruimte voor kleine dorpsgerichte plannen, die aansluiten bij initiatieven van dorpsbewoners.
- Ruimte bieden aan complementaire woningtypen: voorzien in de behoefte aan kleine woningen (tiny houses), mantelzorgwoningen, knarrenhofjes, en vrije kavels.
- Focus op de verduurzaming van de bestaande voorraad, bij nieuwbouw zorgen voor energieneutraliteit.
- Rekening houden met rode contour, en nieuwe regels zoals Omgevingswet, PAS en de POVI.
- Aansluiting zoeken bij de strategische visie 2035.

Het plan speelt specifieke in op de behoefte aan kleinere woningen. Het betreft een zeer kleinschalige woningbouwontwikkeling, namelijk één woning in een bestaand boerderijgebouw.

4.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskader' kan worden geconcludeerd dat:

- Vanuit jurisprudentie is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is;
- Het plan genereert de nodige financiële middelen om de manege, welke een belangrijke maatschappelijke functie heeft, in stand te houden/toekomstbestendig te maken;
- Het plan speelt in op de specifieke behoefte aan kleinere woningen;
- Het plan past verder binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een splitsing van een karakteristieke boerderij waarbij één wooneenheid wordt toegevoegd in het lint langs de Broekseweg te Ameide. Het plan betreft geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (paragraaf 4.1.3). Er is geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij de nieuwbouw van één woning, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Middels het plan wordt het mogelijk gemaakt om een extra woning te realiseren in een karakteristieke boerderij. Er vinden op de locatie geen productie-werkzaamheden plaats. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland gebied is gelegen op 447 meter van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is gelegen op 1,8 km van het plangebied.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van het plan zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Gezien de kleinschaligheid van het plan, slechts toevoeging van één wooneenheid, zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Het plan betreft geen 'stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Op basis hiervan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan.

5.2 Geluid

Beleidskader

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

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

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

Cumulatie geluidsbronnen

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

Onderzoek

Het plan betreft de toevoeging van een wooneenheid in een bestaande boerderij. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een geluidsgevoelige functie. Het plangebied is ten aanzien van wegverkeerslawaaai gelegen binnen de geluidzones van de Broekseweg (60 km/h), de Reigersdreef (60 km/h) en de Bordenweg (60 km/h). Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd bedrijventerrein dus kan buiten beschouwing worden gelaten. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai op de gesplitste boerderij in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Broekseweg, Reigersdreef en Bordenweg ten hoogste respectievelijk 47 dB, 37 dB en 38 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelastingen zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 48 dB, excl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen beschikken alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.'*

Voor de woning hoeft geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld omdat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai niet worden overschreden.

Voor de woning hoeft geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit. Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluidhinder geen belemmeringen.

5.3 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

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

Tabel 1: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

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

Onderzoek

Dit plan voorziet in de toevoeging van één wooneenheid in een bestaande woonboerderij. Het plan betreft een in pandige verbouwing van de boerderij. De afstand van de woonboerderij (incl. het bouwvlak en bestemmingsvlak) tot omliggende bedrijven blijft gelijk. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee sprake van een gelijkblijvende situatie ten opzichte van de omliggende bedrijven, waardoor 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 is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

5.4 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

Verkennend bodemonderzoek (incl. asbest)

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik is door Linge Milieu B.V. een verkennend en asbestbodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'De bodem bestaat uit geroerde zand en klei, overgaand in veen op 0.8 á 1.0 m-mv. In enkele boringen is licht puin waargenomen. Dit bestaat voornamelijk uit steenachtig materiaal. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes zijn visueel nergens aangetroffen in de grond. Daar moet echter bij opgemerkt worden dat een goede inspectie van de bodem of de bovengrond niet overal mogelijk was in verband met de funderings- en verhardingslagen.

Grond en grondwater

Er zijn elf mengmonster van de boven- en ondergrond samengesteld. De boven- en ondergrond kunnen met één uitzondering als schoon worden beschouwd. De uitzondering is olie in de grond ter plaatse van de bovengrondse dieseltank. Het grondwater van de drie peilbuizen is maximaal licht verontreinigd. Geconcludeerd kan worden dat de grond ter plaatse van de gedempte sloten niet boven de tussenwaarde is verontreinigd.

Asbest

Zowel visueel als analytisch is er geen asbest aangetoond in de twee verdachte gootlijnen langs de twee verdacht stallen. De aanwezigheid van de asbestdaken heeft dus niet geleid tot verontreiniging met asbest van de onverharde stroken onder de dakrand.'

Aanvullend bodemonderzoek PFOA en asbest

In aanvullend hierop is door Linge Milieu B.V. een asbestbodemonderzoek en onderzoek naar PFOA uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

A. PFOA

De bovengrond bevat 0.39 µg/kg PFOA. De locatie aan de Broekseweg ligt in zone 2 op de PFOA-kaart van Omgevingsdienst ZHZ. Verwachte gehalten in de bovengrond van deze zone zijn 0 tot 10 µg/kg.

B. Asbest kleiner dan 20 mm

Analytisch is door het lab geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in de mengmonsters van de geroerde grond van de twee ontwikkelingslocaties.

C. Asbest groter dan 20 mm

Visueel is nergens asbest waargenomen.

D. Conclusie

In de geroerde en/of puinhoudende bovengrond van het terrein aan de Broekseweg is asbest zowel visueel als analytisch niet aantoonbaar. Bij de ontwikkeling van het terrein, de voorgenomen ontwikkeling, hoeft dus geen rekening gehouden te worden met eventueel asbest in grond of puin.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

5.5 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

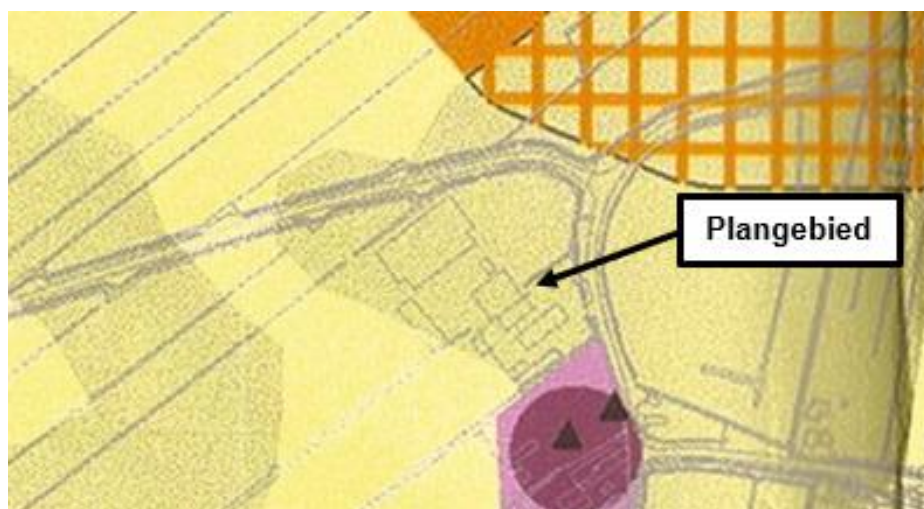
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

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 bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

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

- Het plangebied deels is gelegen op gronden met een middelmatige verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (donkergeel).
- Het plangebied deels is gelegen op gronden met een lage verwachting voor alle perioden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (geel).



Afbeelding 7: Uitsnede archeologisch beleids- en advieskaart

Onderzoek

Het plan betreft een in pandige wijziging (toevoeging wooneenheid in een boerderijgebouw). Er is geen sprake van bouw-, sloop- en/of graafwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen.

5.6 Watertoets

In het 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 duurzaam waterbeheer.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

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

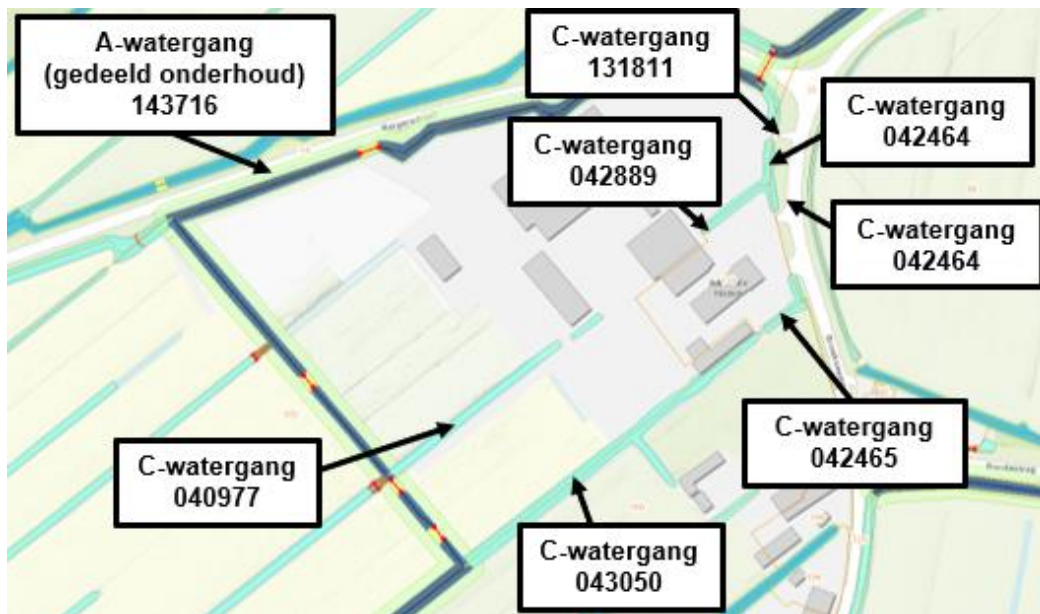
- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water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

Verordening 'de Keur'

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

Watergangen

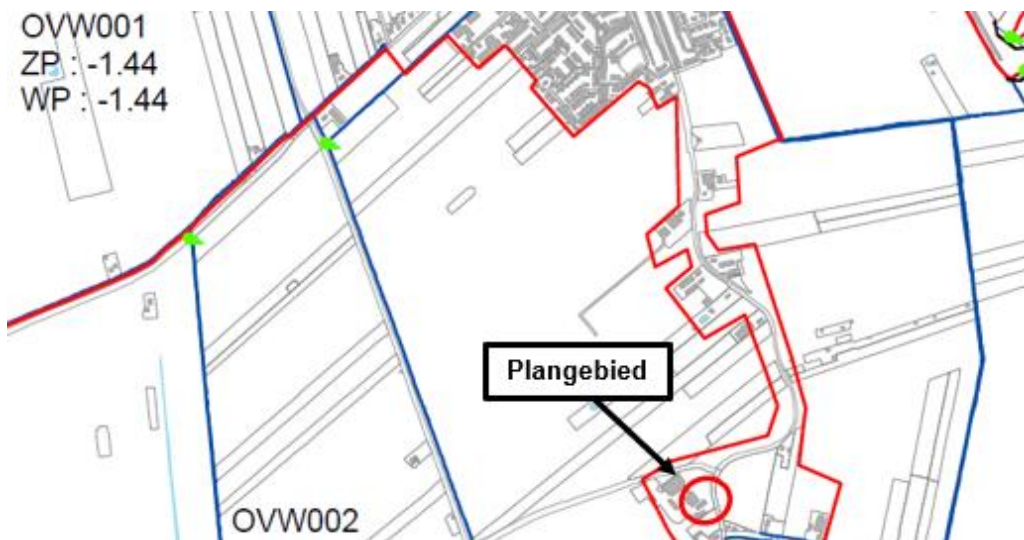
In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen (afbeelding 8). Het voornemen is om de C-watergang 042464 aan de noordzijde van het perceel door te trekken. Voor het doortrekken van de C-watergang wordt een watervergunning aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 8: Uitsnede Legger wateren

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW001. Het peilgebied heeft een zomer- en winterpeil van -1,44 m 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 9: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en compensatie

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

Dit plan maakt onderdeel uit van het totaalplan voor de locatie Broekseweg 92-94 Ameide waarvoor reeds een bestemmingsplanprocedure is doorlopen (vastgesteld bestemmingsplan 'Ameide, Broekseweg 92-94 op 24 september 2018). Het totaalplan voorziet in een forse afname aan verharding (zie tabel 2).

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot splitsing van de derde woning in de boerderij in twee kleinere wooneenheden. Er is uitsluitend sprake van een inpandige wijziging in een bestaand boerderijgebouw (het boerderijgebouw wordt niet uitgebreid). Voor de inrichting van het erf betekent dat er drie in- en uitritten aanwezig zullen zijn, een extra bijgebouw (max. 75 m²) kan worden gerealiseerd en twee extra parkeerplaatsen nodig zijn. In de bestaande situatie is het erf behorende bij de extra wooneenheid volledig verhard (zie afbeelding 10). De schuur links op de foto, welke gesloopt zal worden, staat grotendeels in de tuin van de toegevoegde woning. Per saldo is nog altijd sprake van een forse afname aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.



Afbeelding 10: Verharding bestaande situatie

Tabel 2: Oppervlaktebalans verharding totaalplan (incl. dit plan)	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Manegestal	2.090 m ²
Hooiopslag	200 m ²
Jongveestal	420 m ²
Ligboxenstal	580 m ²
Paardenstal	200 m ²
Jongveeschuur	355 m ²
Veestal	65 m ²
Woonboerderij	430 m ²
Bijgebouw	50 m ²
Terreinverharding	9.405 m ²
Totaal bestaande situatie	13.795 m²
Nieuwe situatie	
Manege + uitbreiding + hooiopslag	3.737 m ²
Vrijstaande schuurwoning (incl. aan-, uit- en bijgebouwen)	195 m ²
Woonboerderij (vier eenheden, incl. bijgebouwen)	730 m ²
Terreinverharding (incl. erfverharding/parkeerplaatsen bij woonboerderij)	4.400 m ²
Totaal nieuwe situatie	9.062 m²
Verskil	4.733 m² afname

* De paardenbakken, paddocks en de tredmolen zijn niet meegenomen in de oppervlaktebalans, omdat het uitsluitend een houten omranding met zand betreft (waterdoorlatend).

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

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

In de bestaande situatie is het erf behorende bij de extra wooneenheid volledig verhard (zie afbeelding 10). In de nieuwe situatie zal de verharding rondom de boerderij afnemen. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem en afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren.

Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De extra woning aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Vijfheerenlanden. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding gelegen van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

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

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in Vijfheerenlanden, waaronder de Broekseweg.

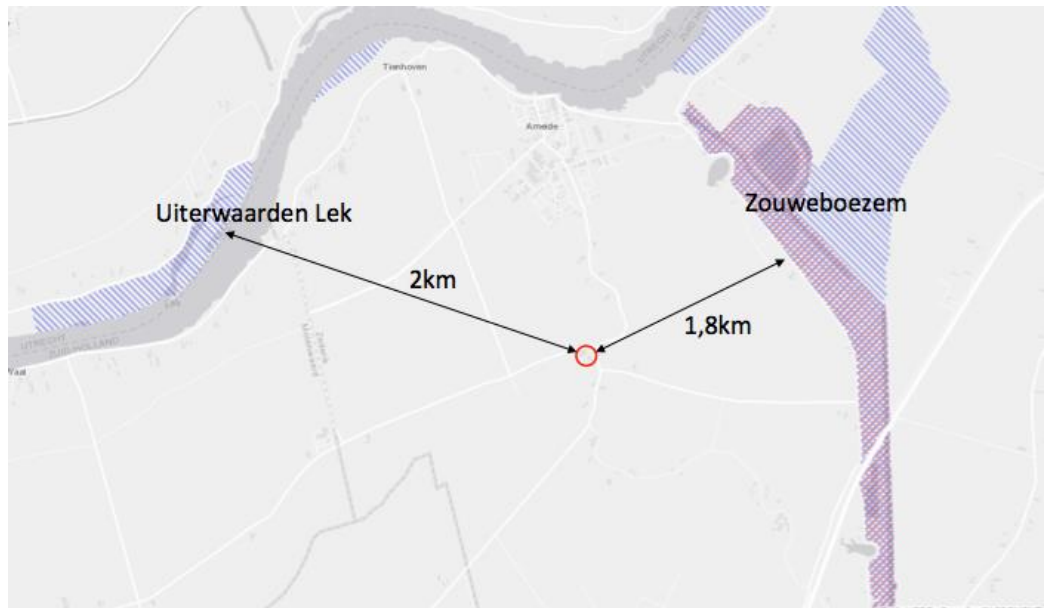
Om te komen tot een passende erfinrichting (tuin voor nieuwe woning en behoud bestaande bomen) wordt de woning ontsloten via een in- en uitrit aan de noordoostzijde van het plangebied. Voor de extra in- en uitrit wordt vroegtijdig een watervergunning aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. In grondwaterbeschermingsgebieden dient rekening te worden gehouden met de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening. De gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' wordt overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de extra in- en uitrit dient vroegtijdig een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.



Afbeelding 12: Plangebied in relatie tot Natura 2000- gebieden

Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop en eenmalige aanleg-activiteiten. Dit wordt de 'bouwvrijstelling' genoemd. Eventuele stikstofdepositie vanwege de realisatie-/ bouwfase is dan ook vrijgesteld van vergunningplicht. Dat geldt ook voor dit project.

Gezien de schaal en aard van het plan (toevoeging woning in een boerderij-gebouw) en er sprake is van een grote afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect ecologie geen belemmeringen.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 3: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf jan. 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})	24-uurgemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf jan. 2015

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteren advieswaarden voor fijnstof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- een leefklimaat.

Onderzoek

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

- Een stikstofconcentratie tussen 15,9 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18,1 µg PM₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,3 µg PM_{2,5}/m³;

Voor het jaar 2030 geeft dezelfde NSL-monitoring het volgende overzicht met betrekking tot fijnstof voor het plangebied:

- Een fijnstofconcentratie van 15,7 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie van 9,0 µg/m³ PM_{2,5}.

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekende Mate (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.

Het plan valt in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%).

Conclusie

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

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

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

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 13: Uitsnede risicokaart

Conclusie

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

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ameide, Broekseweg 94' bestaat uit drie delen: de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Ameide, Broekseweg 94' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Ameide, Broekseweg 94' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Ameide, Broekseweg 92-94' van de gemeente Vijfheerenlanden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Tuin

Ter plaatse van het voorerf van de karakteristieke boerderij blijft de bestemming 'Tuin' ongewijzigd. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Tuin' zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Wonen

Ter plaatse van de karakteristieke boerderij (incl. omliggende erf) blijft de bestemming 'Wonen' ongewijzigd. Het bouwvlak om het boerderijgebouw blijft ongewijzigd. Op het bouwvlak is de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 4' opgenomen.

6.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 4';
- Functieaanduiding 'landschapswaarden';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, 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.

Conclusie

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

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg

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

Het waterschap Rivierenland heeft een schriftelijke reactie op het plan gegeven. De overlegreactie heeft geleid tot een aantal tekstuele aanvullingen in de waterparagraaf (hoofdstuk 5.6 Watertoets) op de onderwerpen waterberging, hemelwaterafvoer en wegbeheer.

De overige overlegpartners hebben geen reactie op het plan gegeven. Hiermee kan er vanuit worden gegaan dat men kan instemmen met het plan of dat hun belangen niet geschaad worden met dit bestemmingsplan.

8.2 Ter inzage legging ontwerp-bestemmingsplan

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

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8.3 Participatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening hebben de initiatiefnemers het plan gepresenteerd aan de omwonenden. De omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen realisatie van een extra woning in de boerderij.