

Molenlanden



Toelichting bestemmingsplan

'Groot-Ammers, Ammerse Kade 2'



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

'Groot-Ammers, Ammerse Kade 2'

Identificatie

Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.BPAmmersekade2AMS-ON01

Projectnummer:

833197

Projectleider:

H.J. Habermehl

Planstatus

Datum:

14-06-2019

Versie:

2.2

Status:

Ontwerp

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Inleiding	5
1.1.1	Aanleiding	5
1.1.2	Plangebied	5
1.1.3	Belang	6
1.2	Kader	6
1.3	Maatschappelijk resultaat	6
1.4	Maatschappelijk draagvlak	7
1.5	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	7
1.6	Communicatie	7
1.7	Realisatie	7
1.8	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	8
2.1.2	Huidige status/gebruik	8
2.2	Nieuwe situatie	10
2.2.1	Plan	10
2.2.2	Ontsluiting en parkeren	11
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.5	Conclusie	13
4	Sectorale aspecten	14
4.1	Watertoets	14
4.2	Geluid	15
4.3	Luchtkwaliteit	15
4.4	Bedrijven- en milieuhinder	15
4.5	Externe veiligheid	17
4.6	Kabels en leidingen	17
4.7	Ecologie	17
4.8	Bodem	18
4.9	Archeologie	18
4.10	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	18
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	19
5.1	Inleiding	19

5.2 Systematiek van de regels	19
5.3 Bestemmingen	19
5.4 Aanduidingen	20
6 Verantwoording beleidskader.....	21
6.1 Rijksbeleid	21
6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	21
6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	21
6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	22
6.2 Provinciaal beleid.....	22
6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	22
6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland.....	24
6.3 Regionaal beleid	25
6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	25
6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	25
6.4 Gemeentelijk beleid	26
6.4.1 MeerjarenPerspectief Wonen	26
6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard.....	26
6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'	26
6.4.4 Bestemmingsplan 'Parapluerziening Buitengebied Liesveld'.....	27
6.5 Conclusie	27
7 Verantwoording sectorale aspecten	28
7.1 Watertoets	28
7.2 Geluid (Wegverkeerslawaai).....	33
7.3 Luchtkwaliteit	34
7.4 Bedrijven en milieuhinder	35
7.5 Externe veiligheid	38
7.6 Kabels en leidingen.....	40
7.7 Ecologie	41
7.8 Bodem.....	42
7.9 Archeologie.....	43
7.10 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.).....	45

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20180921-9-18812	21-09-2018
2	Verkennend bodemonderzoek	Bakker Milieudadviezen	BM/24157-2018	Nov. 2018

1 Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Ammerse Kade 2 te Groot-Ammers is thans een bedrijfswoning gelegen. De bedrijfswoning was jarenlang gekoppeld aan de naastgelegen meubelmakerij. De bedrijfsactiviteiten en de bedrijfswoning zijn reeds gesplitst. De bedrijfswoning Ammerse Kade 2 heeft thans geen relatie meer met de meubelmakerij op het perceel Ammerse Kade 3a te Groot-Ammers. De eigenaar van de bedrijfswoning Ammerse Kade 2 wil graag in de huidige bedrijfswoning blijven wonen. Dit is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Een bedrijfswoning mag uitsluitend worden bewoond in relatie met een bedrijf. De eigenaar is daarom voornemens de functie van de bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning.

Op 5 januari 2018 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de functiewijziging van de bedrijfswoning Ammerse Kade 2 naar een burgerwoning. In een schriftelijke reactie d.d. 16 januari 2018 heeft gemeente Molenwaard aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

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, worden voortgezet door de gemeente Molenlanden.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten zuidwesten van de dorpskern Groot-Ammers. Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Ammerse Kade en de perceelsgrenzen met de naastgelegen percelen Ammerse Kade 3 en 3c. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door een watergang met aan de overzijde het open slagenlandschap.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

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

Het onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. In het kader van de ruimtelijke kwaliteit zijn leegstaande woningen niet wenselijk voor de gemeente Molenlanden. Het huidige bedrijfsbestemmingsvlak (incl. bouwvlak) wordt verkleind, waarmee de bebouwingsmogelijkheden worden beperkt. De huidige bedrijfswoning verkeert in een goede staat van onderhoud en is conform het ruimtelijke kwaliteitskader 'Het Molenwaards Kookboek' passend in het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint langs de Ammerse Kade. De huidige bedrijfswoning past qua schaal, positionering, maatvoering, kleur- en materiaalgebruik en detaillering goed in het dorpse karakter van Groot-Ammers. Om leegstand, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit te voorkomen is het wenselijk dat de functie van de woning gewijzigd wordt naar een burgerwoning. De functiewijziging heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf. Het nieuwe woonbestemmingsvlak wordt op voldoende afstand van het naastgelegen bedrijf gelegd. Middels het opnemen van de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' op het perceel Ammerse Kade 3a wordt nieuwbouw van een bedrijfswoning op het perceel Ammerse Kade 3a uitgesloten. Het onderhavige plan is een wenselijke 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 enkelbestemming:

- Bedrijf;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waterstaat – Waterkering.

En de overige aanduidingen:

- Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 45;
- Bouwvlak.

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'

Op 20 februari 2018 is een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. Ter plaatse van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gewijzigd en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' is opgenomen.

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 de huidige bedrijfswoning als

burgerwoning te bewonen. Hiermee wordt leegstand, verpaupering van de woning en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners. Het waterschap Rivierenland en de provincie Zuid-Holland hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

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

1.6 Communicatie

Er 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

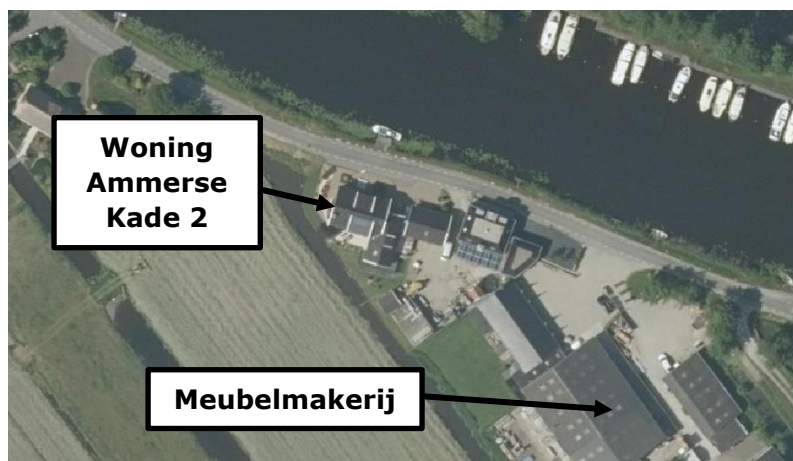
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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 betekent waterloop). Groot-Ammers en omgeving stonden onder invloed van de heren van Liesvelt, welke bestuurde vanuit slot Liesvelt, wat een van de grootste en sterkste kastelen van Nederland was. Tussen 1300 en 1400 werd de boezem uitgegraven. Deze waterloop mondde via een sluis uit in de Lek en speelt (nog steeds) een belangrijke rol in de beheersing van het waterpeil in de Alblasserwaard, hoewel de sluis buiten gebruik is genomen. Aan deze boezem staan een viertal poldermolens en hieraan is wederom het plangebied in onderhavig plan gelegen (Ammersche boezem). Rond 1900 was er in Groot-Ammers veel handel in kaas. De kaas werd in de polder van de Alblasserwaard 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 groeiende bedrijven uit de kern ontstond ook de behoefte aan een bedrijventerrein. Het bedrijventerrein Gelkenes, gelegen tussen Groot-Ammers en Nieuwpoort, voorzag in deze behoefte.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap ten zuidwesten 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 polderwegen gelegen. De Ammerse Kade vormt hierin een uitzondering gezien deze parallel loopt aan de slagenverkaveling. Langs de Ammerse Kade is door de tijd een lint van gemengde bebouwing ontstaan met daartussen afgewisseld smalle landschappelijke doorzichten.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het perceel Ammerse Kade 2 te Groot-Ammers is thans een bedrijfswoning gelegen. De bedrijfswoning was jarenlang gekoppeld aan de naastgelegen meubelmakerij. De bedrijfsactiviteiten en de bedrijfswoning zijn reeds gesplitst. De bedrijfswoning Ammerse Kade 2 heeft thans geen relatie meer met de meubelmakerij op het perceel Ammerse Kade 3a te Groot-Ammers.



Afbeelding 2: Bestaande situatie



Afbeelding 3: Bestaande woning Ammerse Kade 2



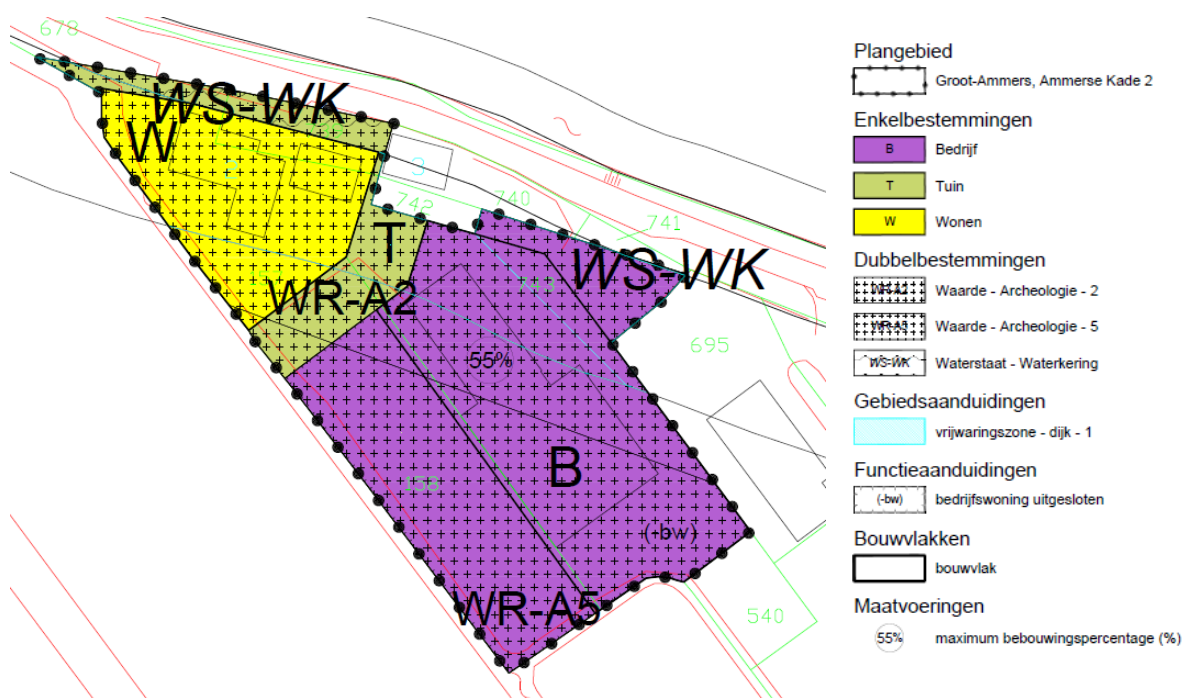
Afbeelding 4: Bijgebouw woning Ammerse Kade 2

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Op het perceel Ammerse Kade 2 te Groot-Ammers is thans een bedrijfswoning gelegen. De bedrijfswoning was jarenlang gekoppeld aan de naastgelegen meubelmakerij. De bedrijfsactiviteiten en de bedrijfswoning zijn reeds gesplitst. De bedrijfswoning Ammerse Kade 2 heeft thans geen relatie meer met de meubelmakerij op het perceel Ammerse Kade 3a te Groot-Ammers. Conform het vigerend bestemmingsplan mag de bedrijfswoning uitsluitend worden bewoond in relatie met een bedrijf. De eigenaar van de bedrijfswoning Ammerse Kade 2 wil graag in de huidige bedrijfswoning blijven wonen. Het plan is om de functie van de huidige bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning. Voor de functiewijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt tussen het woonperceel Ammerse Kade 2 en het naastgelegen bedrijf op het perceel Ammerse Kade 3a een strook van 10 meter bestemd als tuin. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 7.4 'Bedrijven en milieuzonering'. Middels het opnemen van de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' op het perceel Ammerse Kade 3a wordt nieuwbouw van een bedrijfswoning op het perceel Ammerse Kade 3a uitgesloten.



Afbeelding 5: Nieuwe juridisch-planologische situatie Ammerse Kade 2 te Groot-Ammers

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten middels een dubbele in- en uitrit op de Ammerse Kade. De percelen Ammerse Kade 2 en 3a hebben ieder hun eigen perceelontsluiting. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in een weinig stedelijk gebied in het buitengebied wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers).

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op het achtererf is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 3 auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm (zie afbeelding 6).



Afbeelding 6: Parkeren

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 de aard en het kleinschalige karakter van het onderhavige plan kan een beschrijving van het Rijksbeleid achterwege worden gelaten.

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

In het onderhavige plan is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd. Daarmee is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en buiten de 'bebouwde ruimte'. Het onderhavige plan betreft uitsluitend de functiewijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Middels het plan wordt leegstand, verpaupering van de woning en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. In het onderhavige plan is geen sprake van bouw- of sloopwerkzaamheden, waardoor geen sprake is van (verdere) verstening van het karakteristieke agrarische veenweidelandschap. De bebouwingsmogelijkheden wordt middels de bestemmingsplanwijziging zelfs beperkt. De individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig worden beïnvloed.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan betreft geen nieuwe 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.

Ruimtelijke kwaliteit

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit zijn leegstaande woningen niet wenselijk voor de gemeente Molenlanden. Het huidige bedrijfsbestemmingsvlak (incl. bouwvlak) wordt verkleind, waarmee de bebouwingsmogelijkheden worden beperkt. De huidige bedrijfswoning verkeert in een goede staat van onderhoud en is passend in het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint langs de Ammerse Kade. De huidige bedrijfswoning past qua schaal, positionering, maatvoering, kleur- en materiaalgebruik en detaillering goed in het dorpse karakter van Groot-Ammers. Om leegstand, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit te voorkomen is het wenselijk dat de functie van de woning gewijzigd wordt naar een burgerwoning.

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart. Middels het onderhavige plan wordt langdurige leegstand, verpaupering van de woning en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau zijn op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar' en de 'Regionale Woonvisie' de meest bepalende beleidsdocumenten.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde gebouwen (waaronder woningen) niet wenselijk. Het onderhavige plan betreft uitsluitend de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Middels het onderhavige plan wordt leegstand, verpaupering van de woning en daarmee aantasting van het authentieke karakter van de regio voorkomen. In het onderhavige plan is geen sprake is van een (verdere) verstening van het karakteristieke agrarische veenweidelandschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

Het onderhavige plan betreft uitsluitend de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Middels het opnemen van de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' op het perceel Ammerse Kade 3a wordt nieuwbouw van een bedrijfswoning op het perceel Ammerse Kade 3a uitgesloten. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd, waardoor regionale afstemming dan wel regionaal melden niet noodzakelijk is.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het onderhavige plan past binnen de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in het MeerjarenPerspectief Wonen en de Toekomstvisie Molenwaard van de gemeente Molenlanden.

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld' en 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'. De bedrijfswoning Ammerse Kade 2 heeft thans geen relatie meer met de meubelmakerij op het perceel Ammerse Kade 3a te Groot-Ammers. Een bedrijfswoning mag uitsluitend worden bewoond in relatie met een bedrijf.

3.5 Conclusie

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

4 Sectorale aspecten

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Watertoets	Nee	Nee	Nee
4.2 Geluid	Nee	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	Nee	Nee	Nee
4.8 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.9 Archeologie	Nee	Nee	Nee
4.10 Vormvrije m.e.r.	Nee	Nee	Nee

4.1 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20180921-9-18812). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW036. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,99 meter NAP en een winterpeil van -2,04 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

Binnen het plangebied, dan wel in de directe omgeving, bevinden zich een drietal watergangen. Aan de noordzijde van het plangebied is de A-watergang 422956 gelegen. Aan de zuidwestzijde van het plangebied zijn de C-watergangen 060396 en 060404 gelegen. Voor het onderhavige plan worden geen fysieke werkzaamheden uitgevoerd (uitsluitend een juridisch-planologische wijziging), waardoor het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk is.

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. In het onderhavige plan is geen sprake van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Wat betreft verharding is sprake van een gelijkblijvende situatie en daarmee 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 evenals in de huidige situatie afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. In het onderhavige plan is geen sprake van nieuwbouw of werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkering. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is hiermee niet vereist dan wel noodzakelijk.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Ammerse Kade. De huidige ontsluiting van het plangebied blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het aanvragen van een vergunning of het indienen van een melding is niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.2 Geluid

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van een gelijkblijvende situatie. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats, waardoor de positionering en maatvoering van de woning ten opzichte van omliggende wegen niet wijzigt. Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woonklimaat en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

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

- Een stikstofconcentratie van 19,79 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$;
- Een fijnstofconcentratie van 18,44 $\mu\text{g PM}^{10}/\text{m}^3$;
- Een fijnstofconcentratie van 11,33 $\mu\text{g PM}^{2,5}/\text{m}^3$

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

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het Besluit Niet in Betekende Mate (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 uitsluitend een functiewijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee sprake van een gewijzigde situatie ten opzichte van het bedrijf op het perceel Ammerse Kade 3a. Voor de overige bedrijven in de directe omgeving is sprake van een gelijkblijvende situatie. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Op het perceel Ammerse Kade 3a is een kleinschalige meubelmakerij gevestigd. Voor een dergelijke meubelmakerij is geen specifieke SBI code opgenomen in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In het VNG-Handboek is de categorie 'Meubelfabriek' (milieucategorie 3.2) opgenomen. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuhinder (editie 2009) geldt voor een meubelfabriek een richtafstand van 100 meter voor geluid.

Het bedrijf Dutchwood B.V. betreft een kleinschalige meubelmakerij (tussen 11 en 20 man personeel). De bedrijfsbebouwing heeft een totale oppervlakte van circa 940 m². Het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw (circa 265 m²) is gebruik als kantoor c.q. showroom. De productiewerkzaamheden (zagen, schuren, timmeren e.d.) vinden volledig inpandig plaats in de achterliggende werkplaats (circa 675 m²), waardoor geen sprake is van een onevenredige geluidsuitstraling ten opzichte van de omliggende woningen. De werkplaats is gelegen op circa 45 meter van de woning Ammerse Kade 2. Het bedrijf Dutchwood B.V. is qua aard en schaal vergelijkbaar met een 'aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1000 m²' (milieucategorie 2.0).

Voor een 'aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1000 m²' geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid tot omliggende woningen. Dit is overeenkomstig de toegestane bedrijfsactiviteiten conform het vigerend bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'. Op het perceel Ammerse Kade 3a zijn bedrijven toegestaan tot ten hoogste milieucategorie 2.0. De bedrijfsvoering van het bedrijf Dutchwood B.V. wordt bovendien in de huidige situatie reeds bepaald door de bestaande burgerwoning Ammerse Kade 3 (welke op kortere afstand van het bedrijf is gelegen dan de woning Ammerse Kade 2).

Karakter van het gebied

De richtafstanden in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. Onder het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' wordt het volgende verstaan: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stiltegebied of een natuurgebied)."*

Onder het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt het volgende verstaan: *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

Ter plaatse is sprake van lintbebouwing met woningen en bedrijvigheid. In de omgeving van de Ammerse Kade is geen sprake van functiescheiding. Het bestemmingsplan staat bedrijvigheid bovendien expliciet toe. De richtafstand mag daarmee één afstandstrap worden verlaagd. De richtafstand voor het bedrijf Dutchwood B.V. op het perceel Ammerse Kade 3a kan daarmee worden verlaagd naar 10 meter.

In het kader van een goede ruimtelijk ordening is op plankaart een strook van 10 meter bestemd als 'Tuin'. Ter plaatse van deze gronden zijn geen milieugevoelige functies toegestaan. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het bedrijf Ammerse Kade 3a wordt bovendien reeds beperkt door het woonperceel Ammerse Kade 3 welke aan het bedrijfsperceel grenst.

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 inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt 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

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en binnenwater opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Op grond van het Basisnet zijn in de directe omgeving van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen gelegen.

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.

Spoorverkeer

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

Vaarwegen

In de directe 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

Op het perceel Ammerse Kade 2 te Groot-Ammers of in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen.

Conclusie

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

4.7 Ecologie

Soortenbescherming

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging (functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning). Er is geen sprake van fysieke werkzaamheden, zoals bouwen, slopen en/of overige werkzaamheden zoals het dempen van watergangen, het kappen van bomen en/of het verwijderen van beplanting.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfsplaatsen van beschermde plant- en

diersoorten en/of beschermde natuurgebieden en is het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde natuurgebieden (Uiterwaarden Lek/ Donkse Laagten) zijn gelegen op een afstand van ca. 6,1 km en ca. 4 km.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.8 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. De conclusie uit het bodemonderzoek luidt:

'Hoewel er plaatselijk sprake is van een sterke PAK- en zinkverontreiniging vormt de bodemkwaliteit op het terrein in algemene zin geen belemmering voor de bestemming wonen. De toplaag (ofwel de contactlaag bijvoorbeeld tuinieren) bevat slechts gangbare lichte verhogingen en de genoemde sterke verontreiniging is afgedekt met een voldoende dikke leeflaag van 1 meter. Zoals vermeld bestaat deze laag uit 0,5 m bodemvreemd materiaal (grind, gecertificeerd gebroken puin en hydrokorrels) en een laag van circa 0,5 m zintuigelijk schoon zand/ De plaatselijke zink/PAK-spot vertegenwoordigt wel een bepaalde minderwaarde.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.9 Archeologie

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging (functiewijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning). 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

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 2' en 'Waarde – Archeologie - 5' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

4.10 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat geen directe m.e.r.-plicht vanuit de Wet milieubeheer en vanuit het Besluit milieueffectrapportage geldt op grond van bijlage C. Het plan valt binnen onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage (D11.2). In het onderhavige plan is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd. Daarmee is in dit geval geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' (conform artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder 1 Bro). 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 'Groot-Ammer, Ammerse Kade 2'.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Ammerse Kade 2' bestaat uit drie delen: de verbeelding, de regels en de toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Ammerse Kade 2' 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, Ammerse Kade 2' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'parapluerziening Buitengebied Liesveld' vastgesteld op 20 februari 2018. De regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Ammerse Kade 2' 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

Bedrijf

Ter plaatse van het woonperceel Ammerse Kade 2 wordt de bestemming 'Bedrijf' (incl. bouwvlak) eraf gehaald. Ter plaatse van de meubelmakerij blijft de bestemming 'Bedrijf' ongewijzigd. Middels het opnemen van de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' op het perceel Ammerse Kade 3a wordt nieuwbouw van een bedrijfswoning op het perceel Ammerse Kade 3a uitgesloten.

Tuin

De gronden langs de Ammerse Kade en tussen het woonperceel Ammerse Kade 2 en de meubelmakerij krijgt de bestemming 'Tuin'. Ter plaatse van deze gronden zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt.

Wonen

Ter plaatse van het perceel Ammerse Kade 2 wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. De functie van de huidige bedrijfswoning wijzigt daarmee naar burgerwoning.

Waarde – Archeologie – 2 en 5

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

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de primaire waterkering wordt ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten ten behoeve van de waterkering.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein (%): 55'.

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 doelstelling 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 voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer aan 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, bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainport-ontwikkelingen van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moet 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 ruimtelijke 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'.

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

In het onderhavige plan is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd. Daarmee is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevendende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en buiten de 'bebouwde ruimte'. Het onderhavige plan betreft uitsluitend de functiewijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Middels het plan wordt leegstand, verpaupering van de woning en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. In het onderhavige plan is geen sprake van bouw- of sloopwerkzaamheden, waardoor geen sprake is van (verdere) verstening van het karakteristieke agrarische veenweidelandschap. De bebouwingsmogelijkheden wordt middels de bestemmingsplanwijziging zelfs beperkt. De individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig worden beïnvloed.

Het plangebied betreft een bedrijfsperceel in het cultuurhistorische lint langs de Ammerse Kade te Groot-Ammers. De woning op het perceel mag conform het bestemmingsplan niet worden bewoond als burgerwoning. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd, waardoor de huidig bedrijfswoning juridisch-planologisch als burgerwoning kan worden bewoond. Hiermee wordt langdurige leegstand en verpaupering van de woning voorkomen.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

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

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit zijn leegstaande woningen niet wenselijk voor de gemeente Molenlanden. Het huidige bedrijfsbestemmingsvlak (incl. bouwvlak) wordt verkleind, waarmee de bebouwingsmogelijkheden worden beperkt. De huidige bedrijfswoning verkeert in een goede staat van onderhoud en is passend in het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint langs de Ammerse Kade. De huidige bedrijfswoning past qua schaal, positionering, maatvoering, kleur- en materiaalgebruik en detaillering goed in het dorps karakter van Groot-Ammers. Om leegstand, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit te voorkomen is het wenselijk dat de functie van de woning gewijzigd wordt naar een burgerwoning.

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 Omgevingsvisie heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het 'veen(weide)landschap'. De ruimtelijke structuur in het veen(weide)landschap 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 veen(weide)landschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veen(weide)landschap 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.

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in het 'veenweidelandschap'. In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk dat de huidige woning behouden blijft.

6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening 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. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart. Middels het onderhavige plan wordt langdurige leegstand, verpaupering van de woning en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

Het plan betreft geen nieuwe 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.

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 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 stedelijke 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 gebouwen (waaronder woningen) niet wenselijk. Het onderhavige plan betreft uitsluitend de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Middels het onderhavige plan wordt leegstand, verpaupering van de woning en daarmee aantasting van het authentieke karakter van de regio voorkomen. In het onderhavige plan is geen sprake van een (verdere) verstening van het karakteristieke agrarische veenweidelandschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

6.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen

opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Het onderhavige plan betreft uitsluitend de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Middels het opnemen van de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' op het perceel Ammerse Kade 3a wordt nieuwbouw van een bedrijfswoning op het perceel Ammerse Kade 3a uitgesloten. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd, waardoor regionale afstemming dan wel regionaal melden niet noodzakelijk is.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 MeerjarenPerspectief Wonen

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

Het onderhavige plan betreft uitsluitend de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De functiewijziging is voor eigen gebruik van de initiatiefnemer.

6.4.2 Toekomstvisie Molenwaard

De toekomstvisie van Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen, die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen waar ze willen, de woonwens en de eigen kern als woonplaats staan centraal. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarom zet Molenwaard in op levensloopbestendig 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 uitsluitend een juridisch-planologische functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning voor eigen gebruik.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

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

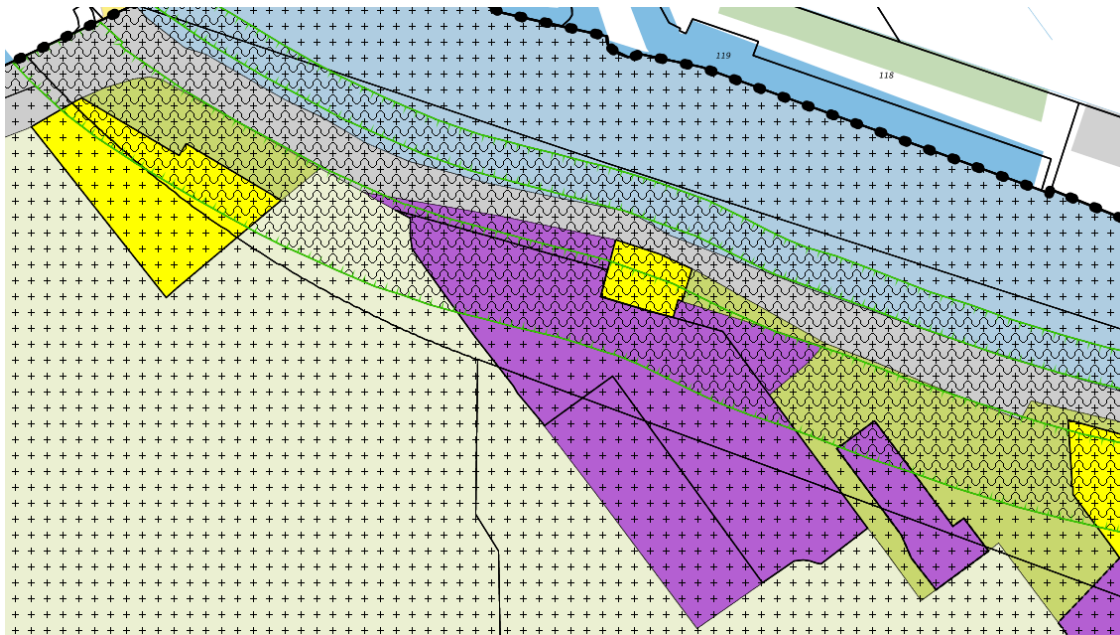
- Bedrijf;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waterstaat – Waterkering.

En de overige aanduidingen:

- Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 45;
- Bouwvlak.



Afbeelding 7: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'

6.4.4 Bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Liesveld'

Op 20 februari 2018 is een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het onderhavige plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. Ter plaatse van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gewijzigd en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' is opgenomen.

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld' en 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'. De bedrijfswoning Ammerse Kade 2 heeft thans geen relatie meer met de meubelmakerij op het perceel Ammerse Kade 3a te Groot-Ammers. Een bedrijfswoning mag uitsluitend worden bewoond in relatie met een bedrijf.

6.5 Conclusie

Op basis van het hoofdstuk beleidskader kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen.
- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.
- Het onderhavige plan zorgt ervoor dat de woning bewoond kan blijven en daarmee de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is gewaarborgd.
- 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 opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

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

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

Waterschapsbeleid

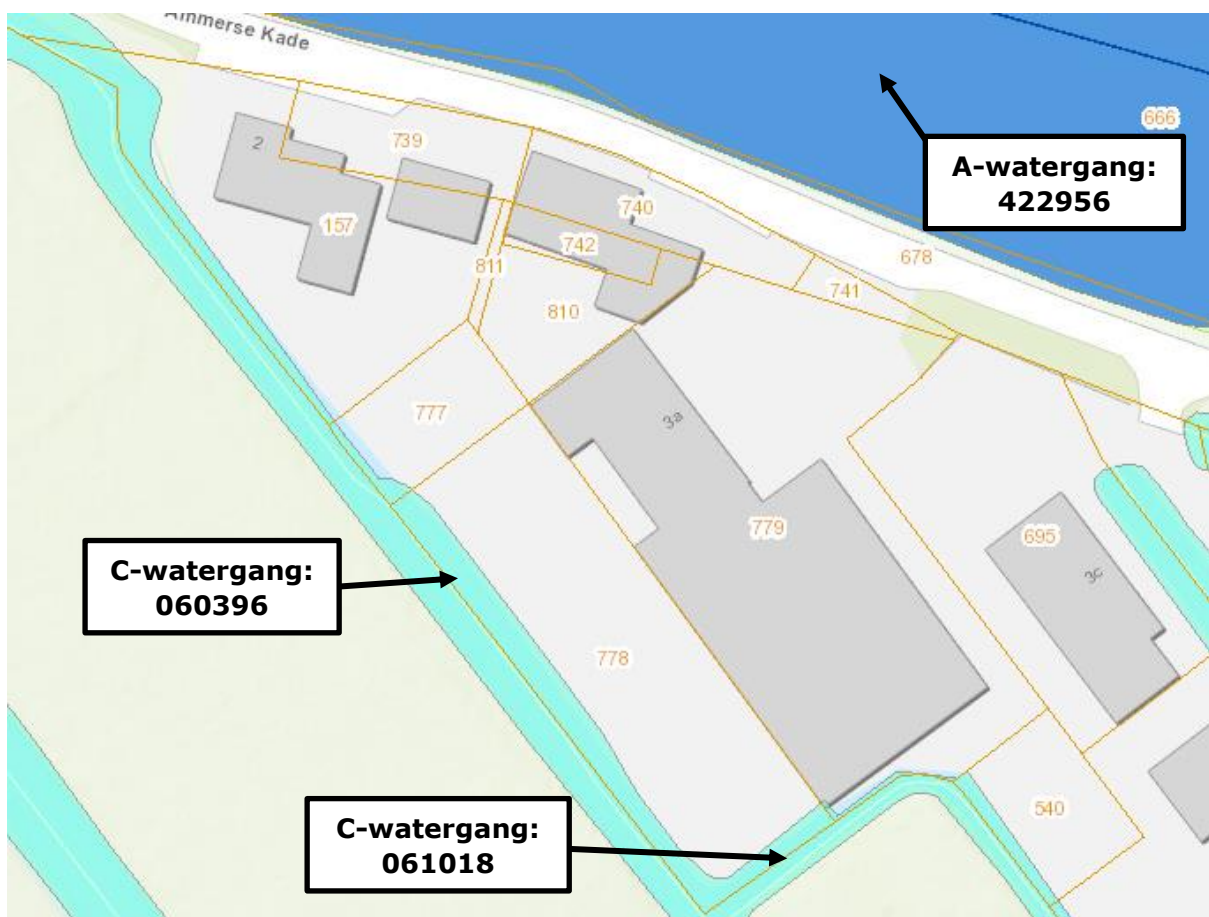
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om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

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast ook voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijvoorbeeld evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water en goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijke gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door onder andere 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 genomen dient te worden. 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.

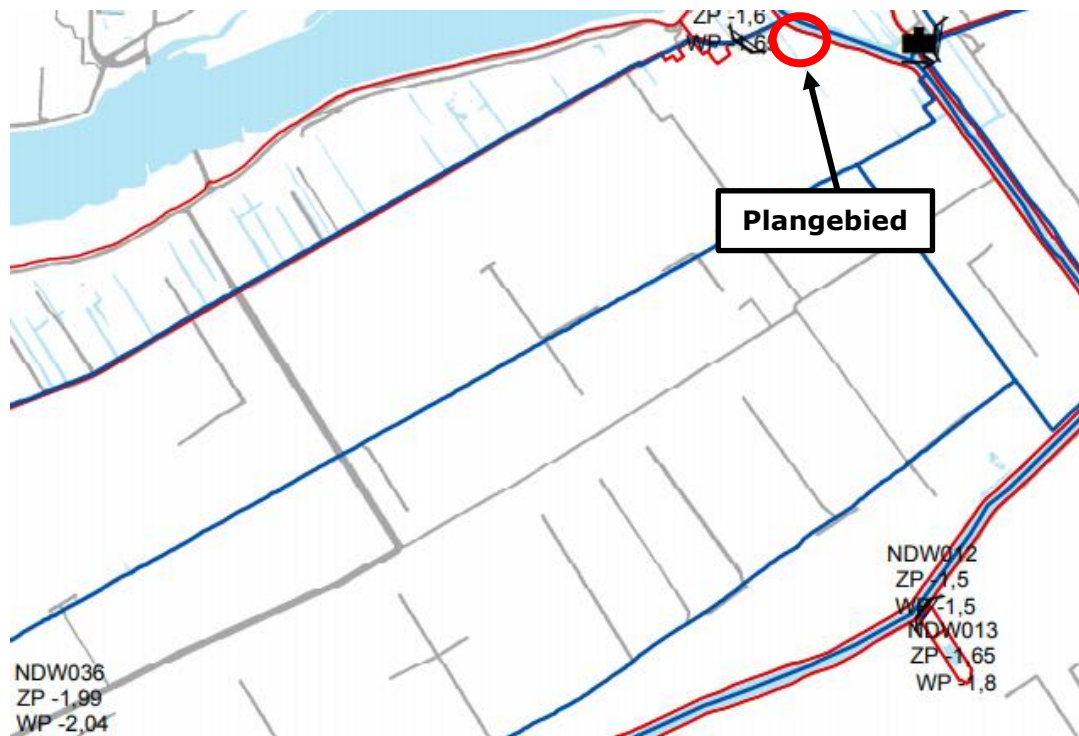
Binnen het plangebied, dan wel in de directe omgeving, bevinden zich een drietal watergangen. Aan de noordzijde van het plangebied is de A-watergang 422956 gelegen. Aan de zuidwestzijde van het plangebied zijn de C-watergangen 060396 en 060404 gelegen. Voor het onderhavige plan worden geen fysieke werkzaamheden uitgevoerd (uitsluitend een juridisch-planologische wijziging), waardoor het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk is.



Afbeelding 8: Uitsnede Legger wateren

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20180921-9-18812). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW036. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,99 meter NAP en een winterpeil van -2,04 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 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 gevoerd 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 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.

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. In het onderhavige plan is geen sprake van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Wat betreft verharding is sprake van een gelijkblijvende situatie en daarmee zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.

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:

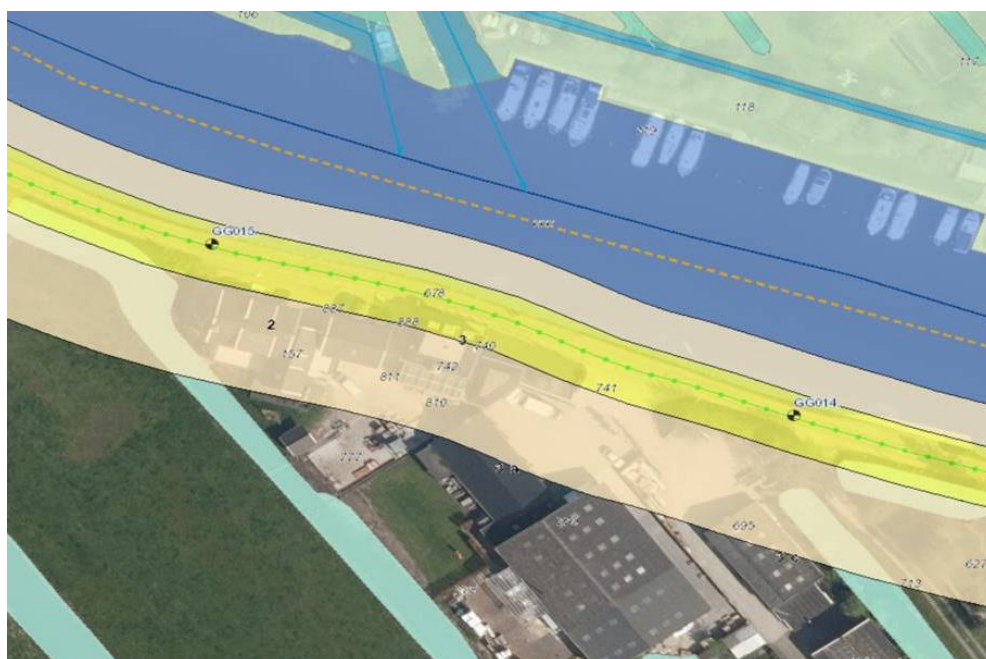
- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegoppervlakken 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 evenals in de huidige situatie afgevoerd via een 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 gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. De waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de waterkering zijn door de verordening Keur beschermd. In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. Uitgangspunten hierbij is dat de ontgrondingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.



Afbeelding 10: Uitsnede regionale waterkering, de Ammerse Kade

In het onderhavige plan is geen sprake van nieuwbouw of werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkering. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is hiermee niet vereist dan wel noodzakelijk.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding beschermen de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Ammerse Kade. De huidige ontsluiting van het plangebied blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het aanvragen van een vergunning of het indienen van een melding is niet noodzakelijk.

Conclusie

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

7.2 Geluid (Wegverkeerslawaai)

Beleidskader

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein en kunnen hierdoor buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van een gelijkblijvende situatie. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats, waardoor de positionering en maatvoering van de woning ten opzichte van omliggende wegen niet wijzigt. Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woonklimaat en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Conclusie

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

7.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 1: 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

Onderzoek

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

- Een stikstofconcentratie van 19,79 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,44 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,33 µg PM^{2,5}/m³

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

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

Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

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

Conclusie

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

7.4 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

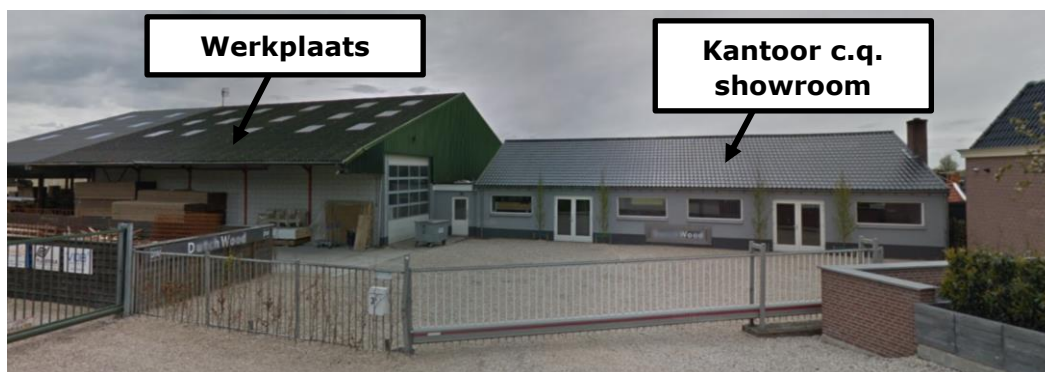
Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-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 uitsluitend een functiewijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning. In het kader van bedrijven en milieuhinder is hiermee sprake van een gewijzigde situatie ten opzichte van het bedrijf op het perceel Ammerse Kade 3a. Voor de overige bedrijven in de directe omgeving is sprake van een gelijkblijvende situatie. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Op het perceel Ammerse Kade 3a is een kleinschalige meubelmakerij gevestigd. Voor een dergelijke meubelmakerij is geen specifieke SBI code opgenomen in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In het VNG-Handboek is de categorie 'Meubelfabriek' (milieucategorie 3.2) opgenomen. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuhinder (editie 2009) geldt voor een meubelfabriek een richtafstand van 100 meter voor geluid.

Het bedrijf Dutchwood B.V. betreft een kleinschalige meubelmakerij (tussen 11 en 20 man personeel). De bedrijfsbebouwing heeft een totale oppervlakte van circa 940 m². Het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw (circa 265 m²) is gebruik als kantoor c.q. showroom. De productiewerkzaamheden (zagen, schuren, timmeren e.d.) vinden volledig in pandig plaats in de achterliggende werkplaats (circa 675 m²), waardoor geen sprake is van een onevenredige geluidsuitstraling ten opzichte van de omliggende woningen. De werkplaats is gelegen op circa 45 meter van de woning Ammerse Kade 2. Het bedrijf Dutchwood B.V. is qua aard en schaal vergelijkbaar met een 'aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1000 m²' (milieucategorie 2.0).



Afbeelding 11: Bedrijf Dutchwood B.V.

Voor een 'aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1000 m²' geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid tot omliggende woningen. Dit is overeenkomstig de toegestane bedrijfs- activiteiten conform het vigerend bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld'. Op het perceel Ammerse Kade 3a zijn bedrijven toegestaan tot ten hoogste milieucategorie 2.0. De bedrijfsvoering van het bedrijf Dutchwood B.V. wordt bovendien in de huidige situatie reeds bepaald door de bestaande burgerwoning Ammerse Kade 3 (welke op kortere afstand van het bedrijf is gelegen dan de woning Ammerse Kade 2).

Karakter van het gebied

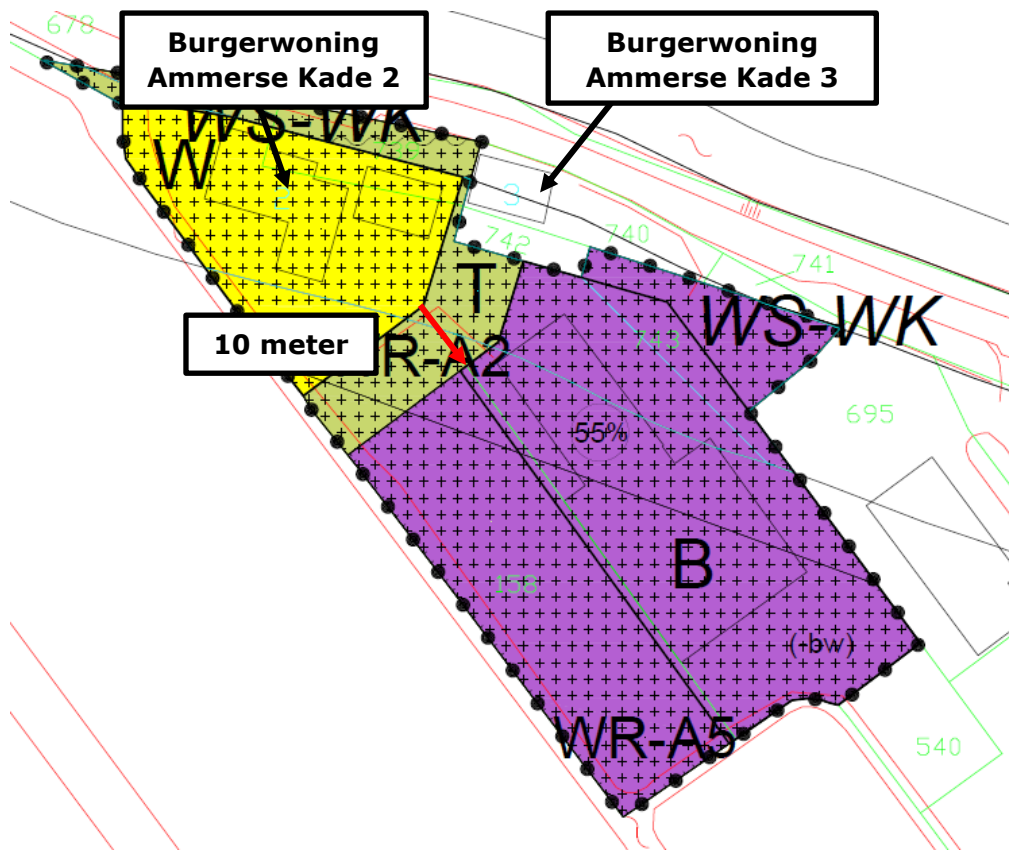
De richtafstanden in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. Onder het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' wordt het volgende verstaan: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stiltegebied of een natuurgebied)."*

Onder het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt het volgende verstaan: *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

Ter plaatse is sprake van lintbebouwing met woningen en bedrijvigheid. In de omgeving van de Ammerse Kade is geen sprake van functiescheiding. Het bestemmingsplan staat bedrijvigheid bovendien expliciet toe. De richtafstand mag daarmee één afstandstrap worden verlaagd.

De richtafstand voor het bedrijf Dutchwood B.V. op het perceel Ammerse Kade 3a kan daarmee worden verlaagd naar 10 meter.

In het kader van een goede ruimtelijk ordening is op plankaart een strook van 10 meter bestemd als 'Tuin'. Ter plaatse van deze gronden zijn geen milieugevoelige functies toegestaan (afbeelding 12). Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het bedrijf Ammerse Kade 3a wordt bovendien reeds beperkt door het woonperceel Ammerse Kade 3 welke aan het bedrijfsperceel grenst.



Afbeelding 12: Nieuwe juridisch-planologische situatie Ammerse Kade 2/3a

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 (WM). Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

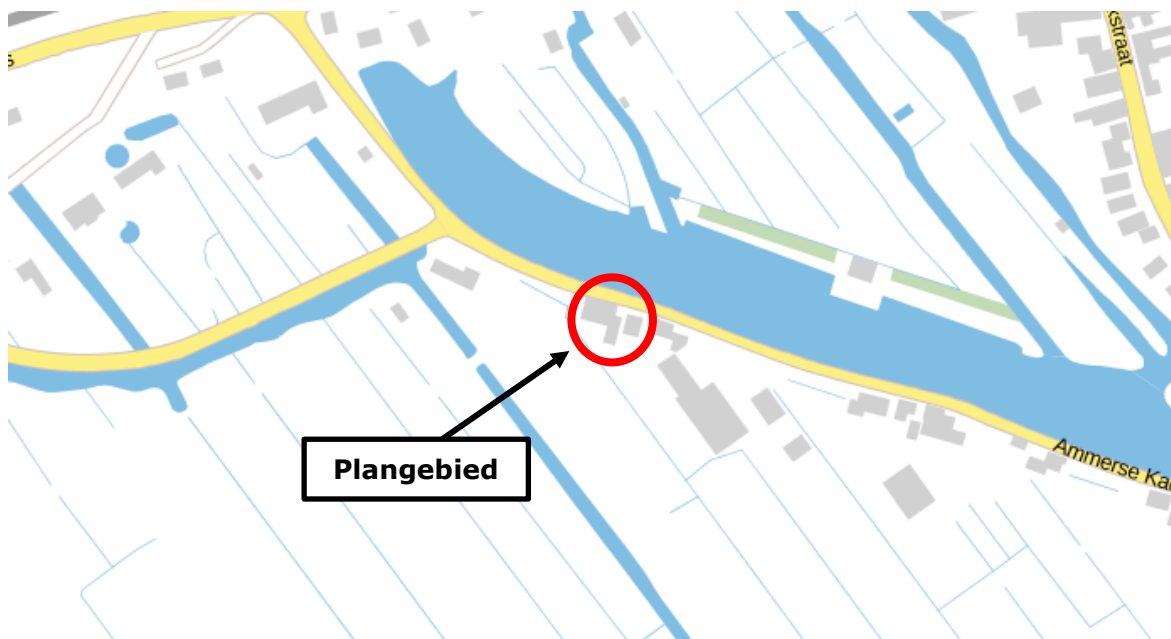
Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

Het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijventerrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen en 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 (PR) 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 bevinden 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 inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risico-aspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 13: 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

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en binnenwater opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Op grond van het Basisnet zijn in de directe omgeving van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen gelegen.

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.

Spoorverkeer

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

Vaarwegen

In de directe 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

Op het perceel Ammerse Kade 2 te Groot-Ammers of in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen.

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 uitsluitend een juridisch-planologische wijziging (functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning). Er is geen sprake van fysieke werkzaamheden, zoals bouwen, slopen en/of overige werkzaamheden zoals het dempen van watergangen, het kappen van bomen en/of het verwijderen van beplanting. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan in het kader van flora en fauna geen nadelige gevolgen heeft voor de verblijfsplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en/of beschermde natuurgebieden en is het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde natuurgebieden (Uiterwaarden Lek/ Donkse Laagten) zijn gelegen op een afstand van ca. 6,1 km en ca. 4 km.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft 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 het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. De conclusies uit het bodemonderzoek luiden:

- *'De geroerde bovengrond is in twee mengmonsters onderzocht. Het mengmonster van matig humeus sterk kleiig zand (1, 2, 7) bevat lichte verhogingen aan PAK, olie, PCB, en diverse metalen. Bijna al deze overschrijdingen zijn minimaal te noemen ten opzichte van de AW 2000. De bovengrond ter plaatse van de tuin bevat gangbare lichte verhogingen aan zink, lood en PAK. Deze lichte verhogingen, die standaard voorkomen op oude bewoningslocaties in deze regio en in het algemeen, vormen geen belemmering voor de bestemming wonen;*
- *De onverdachte kleiige ondergrond ter plaatse van de boringen 1 en 2 bevat geringe verhogingen aan lood en kwik;*
- *Ter plaatse van boring 3 (tegen zuidgevel praktijkruimte) bevindt zich vanaf 1 m-mv verdachte grond met een teerlucht. Dit is in 2008 ook op deze plek geconstateerd. Hier zou ooit ten tijde van het bouwbedrijf teeropslag hebben plaatsgevonden. De grond is sterk verontreinigd met PAK en zink, matig met lood en licht met diverse andere stoffen. Bij de sanering in 2009/2010 is deze spot niet ontgraven, waarschijnlijk omdat de verontreiniging zich als het ware al onder een schone leeflaag bevindt (namelijk 0,5 m grond/puingranulaat/hydrokorrels en vervolgens zand tot 1 m-mv). In bijlage 6 van dit rapport is de contour aangegeven van deze verontreiniging, zoals Inpijn-Blokpoel deze in 2008 heeft vastgesteld. NB: Boring 3 ligt in de lijn van een voormalige sloot. Vanwege aangebrachte puinverharding is verder geen onderzoek verricht naar deze mogelijk nog aanwezige gedempte sloot.*
- *In de bovengrond is een PFOA-gehalte bepaald van 1,5 ug/kgds en in de kleiige ondergrond 2 ug/kgds. Deze gehalten stemmen redelijk overeen met de tot nu toe gevonden gehalten in deze omgeving. De gehalten liggen ruim beneden de voorlopige norm van 86 ug/kgds voor wonen met (moest)tuin. In het grondwater bedraagt het PFOA-gehalte 0.04 ug/l.*
- *In het grondwater is barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen.*

Hoewel er plaatselijk sprake is van een sterke PAK- en zinkverontreiniging vormt de bodemkwaliteit op het terrein in algemene zin geen belemmering voor de bestemming wonen. De top laag (ofwel de contactlaag bijvoorbeeld tuinieren) bevat slechts gangbare lichte verhogingen en de genoemde sterke verontreiniging is afgedekt met een voldoende dikke leeflaag van 1 meter. Zoals vermeld bestaat deze laag uit 0,5 m bodemvreemd materiaal (grind, gecertificeerd gebroken puin en hydrokorrels) en een laag van circa 0,5 m zintuigelijk schoon zand/ De plaatselijke zink/PAK-spot vertegenwoordigt wel een bepaalde minderwaarde.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft 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 activiteiten 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 activiteiten. 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:

- Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Hoge verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 14: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging (functie-wijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning). 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

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 2' en 'Waarde – Archeologie - 5' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

7.10 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en 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

Voor de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning op het perceel Ammerse Kade 2 te Groot-Ammers zal de vraag beantwoord moeten worden of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Voor de beantwoording van deze vraag is allereerst het bepaalde in het Besluit milieueffectrapportage van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer. Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat geen directe m.e.r.-plicht vanuit de Wet milieubeheer en vanuit het Besluit milieueffectrapportage geldt op grond van bijlage C. Het plan valt binnen onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage (D11.2). In het onderhavige plan is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Per saldo worden geen wooneenheden toegevoegd. Daarmee is in dit geval geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' (conform artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder 1 Bro).

Kenmerken van het plan

Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de bestaande vrijstaande bedrijfswoning als burgerwoning te bewonen. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen / bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde natuurgebieden (Uiterwaarden Lek/ Donkse Laagten) zijn gelegen op een afstand van ca. 6,1 km en ca. 4 km.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen (uitsluitend een functiewijziging van een woning). Gezien de kleinschaligheid van het plan zal het plan geen significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieu-aspecten. In de voorgaande hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van het plan, er geen sprake is van fysieke werkzaamheden (functiewijziging woning), er geen sprake is van een toename van onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en 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 'Groot-Ammers, Ammerse Kade 2'.