

# Bestemmingsplan 'Slagen van Graafland'

Gemeente Liesveld

Ter vaststelling





# Bestemmingsplan 'Slagen van Graafland'

Gemeente Liesveld

Ter vaststelling

Rapportnummer:	211X03374.051077_3_4
Imro-idn:	NL.IMRO.0694. BPSlagenGrfIndGA.VG01
Datum:	11 mei 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer E. Boer, de heer F. Both
Projectteam BRO:	Martin Brink, Jochem Visser
Concept:	26 februari 2010
Voorontwerp:	31 oktober 2011
Ontwerp:	20 februari 2012
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Liesveld, woningbouw, ontwikkeling
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	Ten behoeve van de ontwikkelingen van het woningbouwproject 'Slagen van Graafland' dient een bestemmingsplan te worden opgesteld.

BRO Vestiging Amsterdam  
1058 AA Amsterdam  
Baarsjesweg 224  
T +31 (0)20 506 19 99  
F +31 (0)20 506 19 90  
e-mail: amsterdam@bro.nl



**Toelichting**



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	4
<b>DEEL A - PLANOPZET</b>	<b>5</b>
<b>2. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE</b>	<b>7</b>
2.1 Verkaveling	7
2.2 Beeldkwaliteitsplan	8
<b>3. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>11</b>
3.1 Inleiding	11
3.2 Systematiek van de planregels	11
3.3 Bestemmingsregels	11
<b>DEEL B - VERANTWOORDING</b>	<b>17</b>
<b>4. BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>19</b>
4.1 Inleiding	19
4.2 Ruimtelijke en functionele structuur	19
<b>5. BELEIDSKADER</b>	<b>21</b>
5.1 Inleiding	21
5.2 Rijksbeleid	21
5.3 Provinciaal beleid	23
5.4 Gemeentelijk en overig beleid	28
<b>6. MILIEU EN OVERIGE ASPECTEN</b>	<b>31</b>
6.1 Inleiding	31

6.2 Bedrijven en milieuzonering	31
6.3 Bodem	32
6.4 Waterhuishouding	34
6.4.1 Inleiding	34
6.4.2 Beleidskader	34
6.4.3 Huidige situatie	37
6.4.4 Toekomstige situatie	38
6.5 Flora en fauna	40
6.6 Geluid	42
6.7 Luchtkwaliteit	45
6.7.1 Wettelijk kader	45
6.7.2 De planlocatie en luchtkwaliteit	47
6.7.3 Conclusie	47
6.8 Kabels en leidingen	47
6.9 Externe veiligheid	47
6.9.1 Kader	48
6.9.2 Inventarisatie risicobronnen	49
<b>7. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE</b>	<b>51</b>
7.1 Inleiding	51
7.2 Onderzoek	51
7.3 Fysieke bescherming	52
<b>8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>53</b>
8.1 Inleiding	53
8.2 Kostenverhaal	53
<b>9. INSPRAAK EN VOOROVERLEG</b>	<b>55</b>
9.1 Algemeen	55
9.2 Vooroverleg	55
9.3 Zienswijzen	55
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Molenbiotoop	
Bijlage 2: Vooroverlegreactie Waterschap Rivierenland	
Bijlage 3: Nota van Zienswijzen	



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

In de gemeente Liesveld wordt de locatie Slagen van Graafland ontwikkeld tot een nieuwe woningbouwlocatie. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om deze ontwikkeling uit te voeren. Derhalve wordt voor de ontwikkeling van Slagen van Graafland een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De woningbouwlocatie is gelegen ten zuiden van de kern Groot Ammers. De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door een bestaande sloot. Aan de west- en oostzijde wordt het gebied begrensd door bestaande bebouwing. De zuidelijke grens bestaat uit de weg Graafland. In onderstaande afbeelding is de locatie van het projectgebied aangegeven.



Ligging van het plangebied (bron: Image © 2009 Aerodata International Surveys, © 2007 Google™)

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In onderstaande tabel wordt het vigerende bestemmingsplan voor de Slagen van Graafland weergegeven.

Bestemmingsplan	Raad	GS	RvS
Groot Ammers	10 april 2007	27 november 2007	19 november 2008

### 1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen:

#### **Deel A – Planopzet**

Dit plandeel beschrijft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen voor het plangebied. Daarnaast bevat het de juridische uitgangspunten voor de vertaling van de visie in het bestemmingsplan. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch vertaald wordt, is het lezen van deel A voldoende.

#### **Deel B- Verantwoording**

Deel B geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit onderdeel worden onder meer de bestaande situatie, het beleidskader, de milieuhygiënische aspecten, de economische uitvoerbaarheid en de procedures behandeld.

## **DEEL A - PLANOPZET**



## 2. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

### 2.1 Verkaveling

In het verkavelingsplan voor Slagen van Graafland zijn de hoofdlijnen van de verkaveling vastgelegd. Het gaat hierbij om de infrastructuur, de kavels en de locatie van de woningen op deze kavels (het type woning is flexibel). De verkaveling volgt de slagen zoals deze in het landschap aanwezig zijn, aangevuld met twee bijzondere plaatsen. Deze bijzondere plaatsen betreffen de donken die onder het maaiveld zijn gelegen en van hoge archeologische waarde zijn. Vroeger vormden donken ideale vestigingsplaatsen en waardoor de kans groot is dat hier vroeger mensen hebben gewoond.



Een mogelijkheid voor de verkaveling van Slagen van Graafland.

#### **Infrastructuur - wegen**

Op twee plaatsen in de verkaveling is een aansluiting gemaakt met de Graafland. Vanaf deze weg zijn twee wegen in de noordwestelijke richting gelegen. Aan de noordelijke zijde van het plangebied zijn deze gekoppeld door een zuidoostelijke weg. Deze weg is direct langs de archeologische vindplek gelegen en komt daardoor centraal in de wijk te liggen. De infrastructuur loopt zodoende als een 'rondweg'

door de wijk. Ten slotte is er aan de noordzijde een fiets-/voetverbinding gerealiseerd met de woningen aan de Irenestraat.

### **Infrastructuur – water en groen**

De woningbouwontwikkeling Slagen van Graafland is gelegen in een slagenlandschap waar het land is ingesloten door langgerekte watergangen. Dit is doorgezet in het plangebied door op de bestaande watergangen aan te sluiten en een nieuwe watergang in dezelfde richting aan te leggen. De archeologische vindplaatsen krijgen een bijzondere inrichting. De archeologische vindplaats midden in het plangebied wordt uitgevoerd als openbaar groen en de andere plaats, gelegen aan de zijkant van het plangebied wordt aangemerkt als water, zodat de vindplaatsen voor iedereen herkenbaar zijn. De donken worden zoveel als mogelijk beleefbaar gemaakt door middel van een nog nader in te vullen ruimtelijk ontwerp en informatie voorzieningen. De uitgangspunten hiervoor zijn gevormd gedurende een inspiratiesessie (d.d. 26 januari 2012) waar de gemeente, BRO en de ontwikkelende partij onder leiding van Missing Link aan hebben deelgenomen

### **Woningen**

Binnen het plangebied van Slagen van Graafland zijn verschillende woningtypen voorzien. De mogelijke woningtypen betreffen vrijstaande woningen, twee aaneengebouwde woningen, aaneengebouwde woningen en geschakelde woningen.

In het noorden zijn de tuinen gelegen aan de bestaande brede watering. Hier geldt dat er een strook van 5 meter aanwezig is die bebouwingsvrij dient te zijn. Deze zone doet dienst als onderhoudsstrook van de Wetering. Deze eis is geformaliseerd in de keur van de waterbeheerder.

De tuinen van de in het oosten gelegen woningen zijn aan een kleine bestaande watergang gelegen.

### **Parkeren**

Het parkeren bij de verschillende woningen vindt, indien mogelijk, plaats op eigen terrein aan de voorzijde van het perceel (er is uitgegaan van minimaal één parkeerplaats per woning). Bezoekers hebben de mogelijkheid om te parkeren in de openbare ruimte (in de openbare ruimte is langs de rondweg parkeergelegenheid voor zowel bewoners als bezoekers).

## **2.2 Beeldkwaliteitsplan**

Het hiervoor behandelde verkavelingsplan wordt juridisch-planologisch verankerd in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan Slagen van Graafland heeft tot doel het zekerstellen van een bepaald kwaliteitsniveau en samenhang tussen openbare

ruimte en gebouwen creëren. Dergelijke aspecten van ruimtelijke kwaliteit kunnen niet worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Tevens wordt er in het beeldkwaliteitsplan ingegaan op de richtlijnen voor de bebouwing van het kavel. Hiermee wordt de hoge ruimtelijke kwaliteit van het plan gewaarborgd.

Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd ter inzage gelegd met het ontwerpbestemmingsplan.





## **3. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de projectlocatie juridisch is vertaald.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Hieronder vallen een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan de toepassing van ontheffingsmogelijkheden, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Liesveld. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

### **3.2 Systematiek van de planregels**

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd en gecodeerd volgens IMRO 2008 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc.

### **3.3 Bestemmingsregels**

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk I bevat de algemene voor de gehele projectlocatie geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarbij toegestane gebruik. Hoofdstuk III bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene ontheffing- en algemene wijzigingsregels en tot slot de algemene procedureregels. Ten slotte komen in hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen aan bod.

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd welke in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

### *Wijze van meten (artikel 2)*

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht worden genomen, gemeten moeten worden.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### *Groen (artikel 3)*

Binnen de bestemming 'Groen' zijn de gronden onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en dergelijke. Deze bestemming geldt onder meer voor de donk, welke midden in het plangebied is gelegen.

### *Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 4)*

De wegen en paden krijgen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze bestemming maakt een flexibele invulling van de openbare ruimten mogelijk, door onder andere groen, water, verhardingen en kunstwerken mogelijk te maken.

### *Water (artikel 5)*

De gronden met de bestemming 'Water' zijn uitsluitend bedoeld voor waterberging en aanverwante zaken. Behoudens bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke ten dienste staan van de bestemming, mag er niet gebouwd worden.

Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen 'specifieke vorm van water – boenstoep'. Ter plaatse van deze aanduiding kan een boenstoep worden gerealiseerd. Deze stoep heeft als doel de beleving van de donk, die onder het wateroppervlak is gelegen, tot leven te brengen. De boenstoep wordt aansluitend of boven het waterpeil gerealiseerd waardoor deze niet van invloed is op het wateroppervlak.

### *Wonen (artikel 6)*

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn verschillende woningtypologieën mogelijk. Dit betreffen vrijstaande woningen, twee aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen. Hiermee is er sprake van flexibiliteit voor wat betreft de invulling van het plangebied. In alle woningen is beroep aan huis tot aan een bepaald percentage toegestaan. Voor het bouwen van de woningen zijn bouwregels opgesteld. De woningen mogen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken zijn er eveneens een aantal bouwregels opgenomen, vanzelfsprekend gelden de regels ten aanzien van bijbehorende bouwwerken zoals deze zijn opgenomen in bijlage 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aan de noordzijde van het plangebied is de eerste 5 meter vanaf de waterlijn op het perceel een bebouwingsvrije zone. Deze zone doet dienst als onderhoudsstrook van de Wetering. Deze dient vrij te blijven van bebouwing, dit wordt niet middels het bestemmingsplan geregeld. Men dient hiertoe de regels van de keur van de waterbeheerder te volgen. Tevens is er een algemene regel opgenomen ter bescherming van de watergang.

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid tot het verlenen van een afwijking door middel van een omgevingsvergunning ten aanzien van bedrijf aan huis en ten aanzien van mantelzorg. Aan het verlenen van de vergunning zijn bepaalde voorwaarden verbonden, die genoemd worden in de regels.

#### *Waarde –Archeologie 1 & 2 (dubbelbestemming) (artikel 7 & artikel 8)*

De gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' zijn bestemd voor de bescherming en het behoud van de in deze gronden voorkomende archeologische waarden. De donken in het gebied verdienen een hoge bescherming.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### *Anti-dubbeltelbepaling (artikel 9)*

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

#### *Algemene bouwregels (artikel 10)*

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

#### *Algemene aanduidingsregels (artikel 11)*

Om de bescherming van de molen te waarborgen is er een gebied aangewezen als vrijwaringszone molenbiotoop. De regels zijn gericht op het in stand houden van het functioneren en zicht op de molen.

Tot in het plangebied reikt een geurzone van een nabijgelegen bedrijf. Deze geurzone is opgenomen op de verbeelding. Binnen deze zone mogen geen milieugevoelige functies als woningen worden opgericht. De geurzone reikt niet over een

bouwvlak, waardoor het zodoende ook niet mogelijk is om milieugevoelige functies binnen deze zone op te richten. Burgemeester en wethouders hebben onder voorwaarden een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de milieuzone – geurzone.

In dit artikel is, ter plaatse van de bestemming 'Groen' welke aansluit op de weg de Graafland, een 'wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen. Ter plaatse van deze zone kan de bestemming 'Groen', overeenkomstig de regels van de bestemming 'Wonen', worden gewijzigd naar 'Wonen'. Tevens is in dit artikel bepaald dat er moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder. In paragraaf 6.6 wordt toegelicht dat voor een aantal woningen hogere waarden moeten worden aangevraagd, alvorens deze woningen kunnen worden gerealiseerd. Voor de desbetreffende woningen binnen het wijzigingsgebied, geldt dat deze niet als eerste zullen worden gerealiseerd. Er is dan ook besloten om de hogere waarden (en eventueel daarmee samenhangende voorwaarden ten behoeve van de realisatie van de woningen) in een later stadium te verlenen. Dit is dan ook de aanleiding tot het opnemen van wro-zone – wijzigingsgebied. Voor de overige milieu- en waardeaspecten geldt dat deze reeds zijn uitgezocht in het kader van voorliggend bestemmingsplan.

#### *Algemene afwijkingsregels (artikel 12)*

In deze bepaling is opgenomen dat kan worden afgeweken van de regels middels een omgevingsvergunning. Dit betreft onder andere het afwijken van de maatvoering met ten hoogste 10% en het toestaan van het overschrijden van bouwgrenzen.

#### *Algemene wijzigingsregels (artikel 13)*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen.

#### *Algemene procedureregels (artikel 14)*

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tot slot geldt voor de omgevingsvergunning, welke eventueel vereist is binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2', een procedure zoals weergegeven in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht (artikel 15)*

Dit artikel handelt over het overgangrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik. Tevens is een hardheidsclausule in dit artikel opgenomen.

*Slotregel (artikel 16)*

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.



## **DEEL B - VERANTWOORDING**





## 4. BESTAANDE SITUATIE

### 4.1 Inleiding

De gemeente Liesveld is ontstaan op 1 januari 1986 en bestaat uit de volgende 4 kernen: Groot-Ammers, Streefkerk, Nieuweport, Langerak en het buurschap Waal. In 2008 wonen er 9772 mensen in de gemeente. In het navolgende wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur.

### 4.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Op basis van een analyse van de bestaande situatie zijn een aantal ruimtelijke kwaliteiten aan te wijzen van het plangebied. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk het versterken van de kwaliteit van het plangebied. Deze kwaliteiten houden verband met de ruimtelijke structuur, de verkeersstructuur, groenstructuur en de functionele structuur. De kwaliteiten worden hieronder genoemd.

#### Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur geeft op het schaalniveau van het plangebied en van de directe omgeving een beeld van de belangrijkste structurerende ruimtelijke elementen. De volgende elementen zijn bepalend voor de kwaliteit en ruimtelijke ordening van het plangebied:

- Er zijn geen gebouwen aanwezig in het plangebied;
- De bouwmassa's van de gebouwen die grenzen aan het plangebied hebben hun representatieve ruimte aan de straatkant georiënteerd;
- De zijdelingse afstand tussen de bebouwing is vrij ruim in de omgeving van het plangebied;
- De bouwmassa's zijn hoofdzakelijk voorzien van kappen;
- Het materiaal- en kleurgebruik is gevarieerd.



Bestaande bebouwing gezien vanaf de noordzijde (links) en de zuidzijde (rechts) van het plangebied.

### **Verkeersstructuur**

Aandacht voor de verkeersstructuur is met name van belang voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van het bestemmingsplan:

- Het plangebied is gelegen aan de Graafland;
- In de huidige situatie kent het plangebied geen wegen.

### **Water- en groenstructuur**

De aanwezigheid van water- en groenstructuren versterken de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de omgeving. Water en groen bieden bovendien mogelijkheden voor recreatie en /of recreatieve verbindingen. In en rond het plangebied vragen de volgende kwaliteiten om behoud en/of versterking:

- Het plangebied wordt omringd door woningen en de daarbij behorende tuinen. Er is geen duidelijke groenstructuur aanwezig
- In het plangebied zijn twee watergangen gelegen. Daarnaast is er ten noorden van het plangebied een bredere watergang gelegen.



Vrijstaande woningen ten westen van het plangebied (links) en ten zuiden van het plangebied (rechts).

### **Functionele structuur en overige**

Het plangebied bestaat uit braakliggende grond. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door wonen (ten noorden, oosten en westen) en bedrijvigheid aan de zuidzijde van het plangebied. Er is daardoor een duidelijke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid aan te wijzen, deze wordt gevormd door de weg 'Graafland'.

In het plangebied zijn twee locaties met archeologische waarden gelegen. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

## 5. BELEIDSKADER

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze en in welke mate er sprake is van doorwerking van beleid van overheden in het bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

### 5.2 Rijksbeleid

#### Nota ruimte

De Nota Ruimte<sup>1</sup> geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het Rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het Rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

---

<sup>1</sup> Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer e.a. (2004), *Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling*, Ministerie van VROM: Den Haag.

Het Rijk wil zich niet meer met alles bemoeien en wil strategisch op hoofdlijnen sturen. Decentrale overheden krijgen meer ruimte om hun eigen weg te gaan. Het gaat er uiteindelijk om dat de besluitvorming over de inrichting van de ruimte dichter bij de direct belanghebbenden komt te liggen. De Nota Ruimte kenmerkt zich dan ook door:

- ontwikkelingsplanologie: het ruimtelijk beleid moet beter gaan voldoen aan maatschappelijke wensen en sneller uitgevoerd worden. Het accent zal meer liggen op wat kan en minder op wat moet;
- decentralisatie: nationale prioriteiten en decentralisatie bepalen de inhoud. De nationale ruimtelijke hoofdstructuur is daarbij een belangrijk kader;
- deregulering: dit betekent minder rijkssturing. Provincies en gemeenten kunnen hun eigen verantwoordelijkheid verschillend gaan invullen;

Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven en economische activiteiten geldt een zogenaamd bundelingsbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Hierbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).

### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. In de Structuurvisie wordt aangegeven welke infrastructuurprojecten de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie vervangt meerdere rijksnota's waaronder de genoemde Nota Ruimte. Met de SVIR krijgen provincies en gemeentes meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De vaststelling van de SVIR heeft op 13 maart 2012 plaatsgevonden.

Bij de realisatie van de gewenste woningbouw zijn geen nationale belangen in het geding. Onderhavige ontwikkeling belemmert het beleid zoals uiteengezet in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet.

### **Nota Mobiliteit**

De Nota Mobiliteit<sup>2</sup> geeft de visie van het Rijk op het verkeer en vervoersbeleid weer tot en met 2020. De nota geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaar-

---

<sup>2</sup> Ministerie van Verkeer en Waterstaat e.a. (2004), *Nota Mobiliteit; Naar een betrouwbare en voor-spelbare bereikbaarheid*, Ministerie van VenW: Den Haag.

heid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

In de nota staan de volgende beleidsdoelen centraal:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving. Een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor de sociale en economische ontwikkeling in Nederland. Op zijn beurt creëert die ontwikkeling weer nieuwe mobiliteit. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Mensen moeten mobiel kunnen zijn om maatschappelijk te kunnen participeren.

### 5.3 Provinciaal beleid

#### **Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland, Visie op Zuid-Holland**

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland vastgesteld (de actualisatie heeft tot en met 31 oktober 2011 ter inzage gelegen. De vaststelling van de geactualiseerde structuurvisie wordt verwacht in februari 2012)

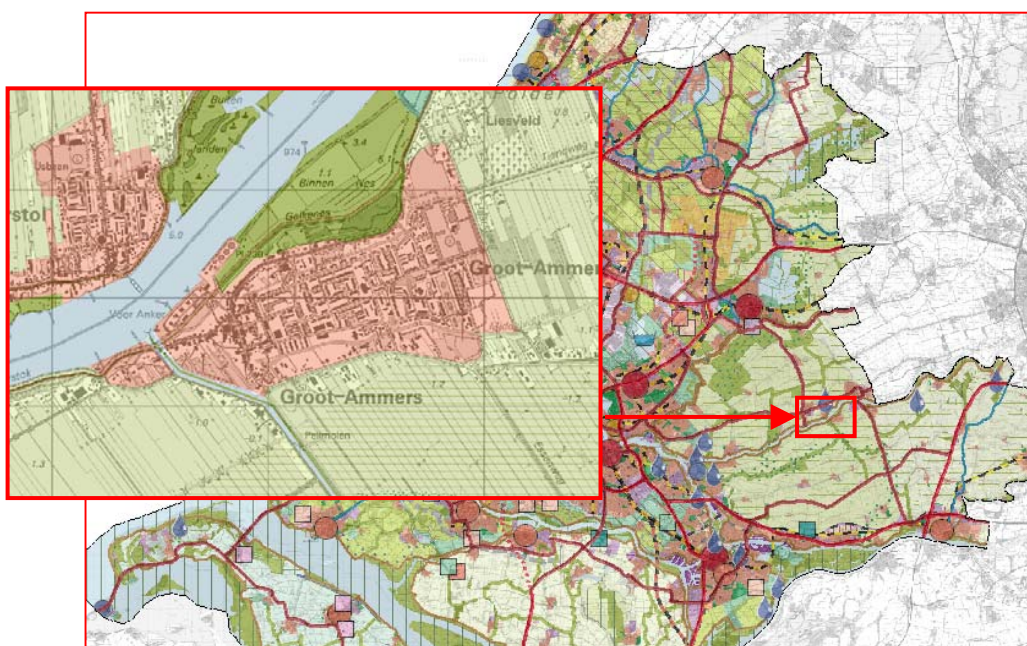
De kern van de Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen de provincie. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Daarnaast zijn duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Door middel van het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk wil de provincie dit bereiken. Kenmerkende kwaliteiten zijn daarbij: goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur. De provincie wil dit bereiken door samenwerking met gemeenten en andere partijen vanuit een proactieve houding. De provincie stuurt op kwaliteit en functies door te ordenen, programma's en projecten te ontwikkelen, onderzoek uit te voeren en te agenderen.

Voor een goede ruimtelijke ordening acht de provincie een integrale benadering nodig om een afweging tussen functies en belangen te maken. Deze integrale be-

nadering ligt in het verlengde van het huidige ruimtelijk beleid, maar speelt ook in op actualiteit en maatschappelijke trends en ontwikkelingen. Daarom is het provinciaal belang geordend volgens vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Het plangebied Slagen van Graafland is op de plankaart behorende bij de Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland aangeduid als 'Bestaand stedelijk- en dorpsgebied 2010'.



Uitsnede kaart behorende bij de Structuurvisie 2020 (bron: Provincie Zuid-Holland)

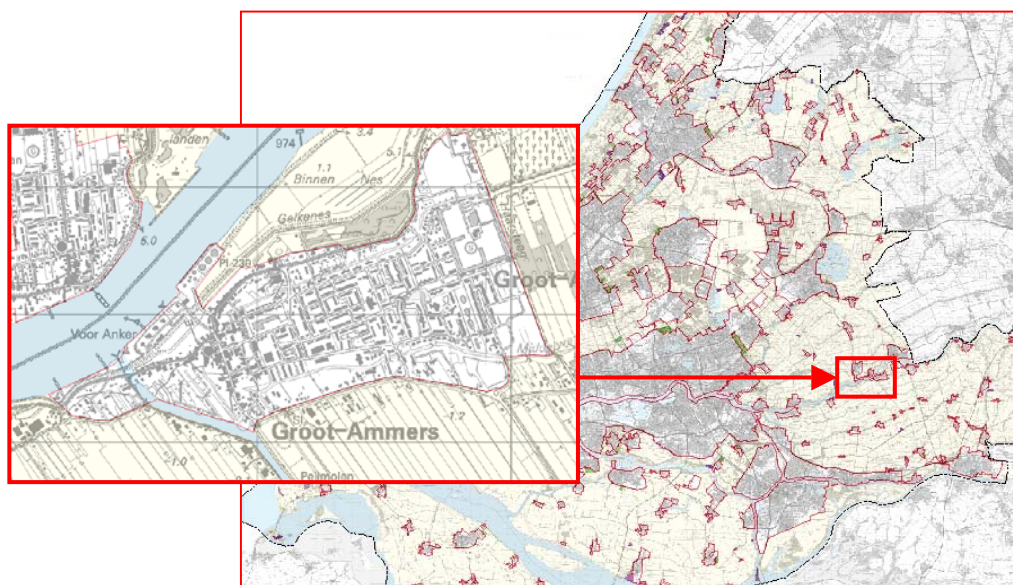
Het 'bestaand stedelijk- en dorpsgebied' is een gebied welke is aangewezen ten behoeve van de verstedelijkingsstrategie.<sup>3</sup> Hierbij is het de bedoeling dat nieuwbouw van woningen zoveel mogelijk in deze zone plaatsvindt. Met de onderhavige ontwikkeling wordt voldaan aan de Provinciale Structuurvisie aangezien de nieuwe woningbouw plaats vindt binnen bestaand stedelijk- en dorpsgebied.

<sup>3</sup> Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland, Visie op Zuid-Holland, p.45.

## Verordening Ruimte, Visie op Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 23 februari 2011 de Verordening Ruimte Zuid-Holland vastgesteld.

In deze verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving, bijvoorbeeld het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, de Wet geluidhinder en de Natuurbeschermingswet. In de verordening is het plangebied gelegen binnen de bebouwingscontouren die zijn aangeduid op de actuele bebouwingscontouren kaart.



Uitsnede bebouwingscontourenkaart behorende bij Verordening Ruimte (bron: provincie Zuid-Holland)

Groot-Ammers is gelegen in een van de zestien topgebieden van de provincie Zuid-Holland, genaamd Alblasserwaard / Vijfheerenlanden, zoals is beschreven in de structuurvisie. De regioprofielen zijn opgesteld als een handreiking voor planvormers om cultuurhistorische waarden te respecteren en te benutten bij het ontwikkelen van ruimte in Zuid-Holland. Daarnaast zijn de regioprofielen opgesteld om (lokale) ruimtelijke plannen bij te sturen. In de regioprofielen wordt sturing gegeven over de thema's archeologie, molens en molenbiotopen. In het kader van het onderhavig bestemmingplangebied is de molenbiotoop van de Peilmolen, of in de volksmond, de Gelkenesmolen relevant. In de Verordening Ruimte zijn regels om-

trent de molenbiotoop opgenomen in artikel 13 (ter bescherming van de windvang van de molen, in dit artikel zijn bouwverboden opgenomen). Volgens artikel 13 lid 2 is het mogelijk om af te wijken van het bouwverbod. In artikel 13 lid 2 sub is opgenomen dat nieuwe bebouwing binnen de molenbiotoop mogelijk is indien zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd. Dit betekent dat indien het dakoppervlakte van voormalige bebouwing groter is dan de toekomstige bebouwing, de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de windvang van een molen. Hierbij moet worden uitgegaan van het dakoppervlak dat boven de ter plaatse gestelde molenbiotoop geldt.

De ontwikkeling van Slagen van Graafland vormt geen belemmering voor de windvang van de molen en past binnen de bepalingen van artikel 13 lid 2 sub b. De molenbiotoop is gelegen ter plaatse van voormalige bebouwing, waar nu een deel van Slagen van Graafland wordt ontwikkeld. Wanneer het dakoppervlak van de voormalige bebouwing in beschouwing wordt genomen en dit wordt vergeleken met de toekomstige bebouwing (zoals dit mogelijk is volgens het bestemmingsplan) blijkt een positief saldo. Dit houdt in dat het voormalige dakoppervlak groter is dan het toekomstige, en er dus een verbetering is van de windvang.

#### **Woonvisie Zuid-Holland<sup>4</sup>**

De provincie Zuid-Holland is van mening dat iedereen in de provincie moet kunnen beschikken over een passende woning in een passend woonmilieu, nu en in de toekomst.

De Woonvisie 2011-2020 is onder andere gebaseerd op een evaluatie van bestaand beleid en een analyse van de werking van de huidige woningmarkt. In de woonvisie worden de ambities en uitgangspunten van de provincie geformuleerd.

De voornaamste ambitie op het gebied van wonen is dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen. Passend betekent dat:

- Voldoende woningen aansluiten bij de sociaaleconomische situatie van bewoners, zo mogelijk ook voor een volgende levensfase (levensloopbestendig);
- Woonmilieus passen bij de wensen van bewoners, bijvoorbeeld qua bereikbaarheid, voorzieningen, levensloopbestendigheid, dichtheid, relatie met groen;
- Woningen en woonmilieus duurzaam (People, Planet, Profit) zijn, nu en in de toekomst;
- Woonmilieus passen binnen de ruimtelijke visie.

---

<sup>4</sup> Provincie Zuid-Holland, woonvisie 2011 - 2020



Met dat uitgangspunt in het achterhoofd zijn vijf ambities geformuleerd:

- Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
- Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

De taken en ambities op het gebied van wonen krijgen een concrete invulling door uitvoering van activiteiten en door projecten. De provincie zal hier vorm aan geven in samenwerking met haar regionale partners.

### **Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan 2002-2020**

Gegevens over de verkeersintensiteit en de mate van overlast zijn neergelegd in het Ontwerp Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan 2002-2020 (PVVP). Uit metingen blijkt dat de CO<sub>2</sub> uitstoot tussen 1996 en 2000 met 6% is toegenomen, hetgeen een gevolg kan zijn van de toename van het percentage vrachtverkeer. De percentages NO<sub>x</sub> en C<sub>x</sub>H<sub>y</sub> zijn in dezelfde periode echter aanzienlijk afgenomen.

In de provincie Zuid-Holland worden op dit moment op diverse plaatsen de normen voor geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en versnippering overschreden. Effecten die hierdoor optreden lopen uiteen van een scala aan luchtwegklachten tot het verdwijnen van zeldzame planten en dieren.

Uit het PVVP 2002-2020 blijkt dat de belangrijkste leefomgevingsknelpunten zich voordoen langs de snelwegen. Voor de situatie langs de N209 geldt dat er zich geen knelpunten voor doen ten aanzien van:

- geluid: geluidsniveaus aan de gevel van meer dan 70 dB(A) komen niet voor.
- luchtkwaliteit: het plangebied is niet aangemerkt als zone waar zich te grote concentraties stikstofdioxide (op jaargemiddelde) voor doen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan Slagen van Graafland past binnen de kaders van het Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan 2002-2020.

### **Beleidsplan groen, water en milieu 2006-2010**

Met dit beleidsplan geeft de provincie Zuid-Holland voor de komende periode het beleid aan voor de terreinen groen, water en milieu. Het is de opvolger van het beleidsplan milieu en water 2000-2006. De strategische visie uit dit oude beleidsplan is nog steeds van toepassing. Daarnaast is het nieuwe beleidsplan inhoudelijk verdiept en geconcretiseerd ten opzichte van het vorige beleidsplan. Het nieuwe beleidsplan omvat het Milieubeleidsplan en het Waterhuishoudingsplan. Derhalve werkt dit plan door naar de provinciale besluitvorming op het terrein van groen, water en milieu.

Met duurzaamheid als uitgangspunt wil de provincie Zuid-Holland in het handelen van nu de gevolgen op lange termijn meewegen. Om de kwaliteit van de omgeving duurzaam te verbeteren krijgt het milieu- en waterbeleid een meer sturende rol in ruimtelijke en economische ontwikkelingen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan Slagen van Graafland past binnen de kaders van relevant provinciaal beleid.

## **5.4 Gemeentelijk en overig beleid**

### **Structuurplan Liesveld**

Het structuurplan Liesveld 2006 – 2020 heeft betrekking op het gebied van de gemeente Liesveld. In het structuurplan wordt in hoofdlijnen aangegeven hoe de gemeente zich in de komende periode kan ontwikkelen. Het streven naar een duurzaam leefbare gemeente met versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het landelijk karakter van zowel de dorpsgebieden als het uitgangspunt staat centraal in het structuurplan.

De belangrijkste uitgangspunten zijn als volgt:

- Behoud van het middengebied, vooral het rustige, open karakter en verdere ontwikkeling van de ecologische verbindingzones met duurzame landbouw als voornaamste drager van het landschap.
- Versterking van de noordrand door uitbouw van de recreatieve productontwikkeling, waterfrontontwikkeling en nadere vormgeving van de verzorgingsfuncties. Accenten zijn nodig op natuur, cultuurhistorie en verbindingen met de rest van de regio.
- Invulling van de kernenprofilering door regionale afstemming op het gebied van wonen, werken en voorzieningen.

Met de ontwikkeling zoals vervat in bestemmingsplan 'Slagen van Graafland' wordt voldaan aan de groeiende vraag naar woningen, zoals vermeld op pagina 85 van structuurplan Liesveld 2006 – 2020. Hierdoor past het plan 'Slagen van Graafland' binnen de kaders zoals gesteld in het structuurplan Liesveld 2006 – 2020.

### **Herstructurering Groot-Ammers**

In het rapport 'Herstructurering Groot-Ammers'<sup>5</sup> worden een aantal projecten beschreven die in de gemeente Liesveld op de planning staan. De 'Slagen van Graafland' staat in dit rapport opgenomen en staat bekend onder 'uitplaatsing milieuhinderlijke bedrijven Irenestraat/Graafland (Irenestraat 2<sup>e</sup> fase). De bedrijven die op de locatie van 'Slagen van Graafland' aanwezig waren zijn inmiddels allemaal gesloopt. Aanleiding om deze locatie te herstructureren zijn onder andere het verbeteren van

---

<sup>5</sup> Royal Haskoning, *Herstructurering Groot-Ammers'* maart 2003

de milieuhygiënische situatie. Door het uitplaatsen van milieuhinderlijke bedrijven wordt de milieuhygiënische situatie verbeterd. Daarnaast wil de gemeente woningen in de kernvoorraad verbeteren dan wel toevoegen. Bovendien staan er in het rapport een aantal uitgangspunten opgenomen waar binnen de planvorming plaats moet vinden. Het plangebied 'Slagen van Graafland' wordt in het rapport aangewezen als locatie waar woningbouw kan plaatsvinden.

Het verkavelingsplan 'Slagen van Graafland' is vormgegeven mede op grond van het rapport 'Herstructurering Groot-Ammers'. Wel is rekening gehouden met actuele ontwikkelingen en nieuwe inzichten waaronder de inpassing van twee donken met een hoge archeologische waarde (zie hoofdstuk 7). Onderhavig plan voldoet aan de kaders zoals gesteld in het rapport 'Herstructurering Groot-Ammers'.



## 6. MILIEU EN OVERIGE ASPECTEN

### 6.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

Verschillende milieuaspecten komen in dit hoofdstuk aan bod. Het gaat onder meer om bedrijven en milieuzonering, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, geluid en luchtkwaliteit.

Voorts dient aandacht besteed te worden aan overige aspecten, zoals kabels en leidingen, externe veiligheid en cultuurhistorie.

### 6.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'<sup>6</sup>. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst bijvoorbeeld met één afstandstap worden verminderd. Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

---

<sup>6</sup> VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, april 2009

In de nabijheid van het plangebied zijn twee bedrijven gelegen met een richtafstand van 100 meter (geurcirkel). De gemeente Liesveld heeft bij besluit van 18 juni 2009 (nummer 2009/015) besloten om de 'Geurverodening gemeente Liesveld' vast te stellen. In de verordening is onder artikel 4.2 vastgesteld dat de minimale afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom minimaal 50 meter bedraagt. Dit betekent dat er nu sprake is van een richtafstand van 50 meter. Bij het verkavelingsplan is hier rekening mee gehouden, binnen deze cirkel staan geen woningen gepland.

#### *Doorwerking in dit bestemmingsplan*

Met de nabijgelegen geurcirkel is rekening gehouden in de verkaveling. Derhalve stuit de voorgenomen ontwikkeling niet op bezwaren ten aanzien van bedrijven en milieuzonering.

### **6.3 Bodem**

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen van woningen of bedrijven. Bij ontwikkelingen is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Indien bodemverontreiniging aanwezig is dient deze gesaneerd te worden alvorens met de bouw kan worden gestart.

De Milieudienst Zuid-Holland Zuid heeft bij brief<sup>7</sup> de huidige stand van zaken met betrekking tot de bodemkwaliteit beschreven. Op de locatie van de ontwikkeling 'Slagen van Graafland' is een verkennend en nader onderzoek uitgevoerd<sup>8</sup>. De resultaten van deze onderzoeken vormen een aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend nader onderzoek.

Uit het nader onderzoek blijkt het volgende:

1. Minerale olieverontreiniging Graafland 12;
2. Bepaling kwaliteit ondergrond Graafland 12, 14 en 17;
3. Uitkartering restverontreiniging sanering 2004 op de grens Graafland 14 en 17;
4. Puin/cementverharding langs de vaart op perceel Graafland 17;
5. Te realiseren sloot op Graafland 17;
6. Verontreiniging met minerale olie perceel Graafland 17.

---

<sup>7</sup> Milieudienst Zuid-Holland Zuid, *advies bodemkwaliteit Graafland 12, 14 en 17 te Groot-Amers*, kenmerk LI 0052691

<sup>8</sup> Verhoeve Milieu West b.v., kenmerk 55123 en 55124, d.d. 15 en 16 november 2005 en 356040, d.d. 16 juli 2006).

#### Ad1

In de separaat onderzochte grondmonsters zijn geen verhoogde waarden aan minerale olie aangetroffen. Dit betekent dat op perceel Graafland 12 geen minerale olie is aangetoond.

#### Ad2

In de schone ondergrond zijn geen (kleigrond) tot licht (veen) verhoogde gehalten aan nikkel gemeten.

#### Ad3

De omvang van de restverontreiniging is deels in kaart gebracht. De oppervlakte van de matig tot sterk verontreinigde grond wordt geschat op ca. 50 m<sup>2</sup>. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan minerale olie aangetroffen.

#### Ad4

De aanwezigheid van puin/cement heeft naar alle waarschijnlijkheid geen negatieve invloed gehad op de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond, omdat in de grondmonsters ten hoogste licht verhoogde waarden zijn gemeten.

#### Ad5

De indicatie is dat de grond met bijmengingen niet toepasbaar is, dit betreft voornamelijk de bovenste halve meter. De grond zonder bijmengingen (0,5-1,0 m-mv) is (indicatief) vrij toepasbaar.

#### Ad6

Plaatselijk zijn op perceel Graafland 17 twee verontreinigingsspots geconstateerd. De omvang van beide spots is nog niet geheel in kaart gebracht. In het grondwater zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties aan minerale olie, benzeen, xylenen en naftaleen geconstateerd. Zintuiglijk is tevens een cementlaag aangetroffen over een oppervlakte van ca. 600 m<sup>2</sup> (op een diepte van 0,3-1,0 m-mv).

### **Vervolgonderzoek**

Naar aanleiding van het bovenstaande wordt aanvullend nader onderzoek uitgevoerd, waarbij de verschillende aangetroffen verontreinigingen worden ingekaderd. Tevens zal een saneringsplan met kostenraming worden opgesteld ten behoeve van de uit te voeren sanering op de locatie voorafgaande aan de herontwikkeling.

Op de volgende deellocaties wordt aanvullend onderzocht:

- Nader onderzoek naar de eerder aangetroffen oliespots. Het betreft een restverontreiniging gesitueerd op de perceelsgrens van Graafland 14 en 17 en twee spots op perceel Graafland 17;
- Een partijkeuring van depot grond/ puin (deellocatie G);
- Een partijkeuring sterk plastic/ afvalhoudende grond (deellocatie D);

- Een partijkeuring van het slakkendepot;
- Inzicht in de puinlaag welke is aangetroffen op de gehele locatie. De dikte en omvang van de puinlaag dient in kaart te worden gebracht;
- Ter plaatse van de te graven sloot dient de afvoermogelijkheden van de grond te worden bepaald conform het Besluit bodemkwaliteit;
- Ter plaatse van de te graven waterpartijen dient de afvoermogelijkheden van de grond te worden bepaald conform het Besluit bodemkwaliteit.

Bodemsanering heeft reeds plaatsgevonden waardoor op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, geen bezwaar bestaat voor het toekomstige gebruik van het terrein als woningbouw met bijbehorende voorzieningen.

## 6.4 Waterhuishouding

### 6.4.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Het projectgebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van Waterschap Rivierenland, die als waterkwantiteitsbeheerder voor de polderwateren optreedt. Het Waterschap beheert ook de waterkwaliteit van boezem- en polderwater. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen het projectgebied dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het Waterschap Rivierenland

### 6.4.2 Beleidskader

#### Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn en heeft tot doel de ecologische en chemische waterkwaliteit te verbeteren. De Kaderrichtlijn water (KRW) moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is.

Binnen de KRW worden twee soorten doelstellingen onderscheiden:

- ecologische doelstellingen. Dit betreft de levensvormen (planten, dieren) die men terug wil hebben in en rond het water.
- chemische doelstellingen. Deze geven aan welke chemische stoffen in het water mogen voorkomen en in welke hoeveelheid.



De KRW gaat uit van standstil: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en “de vervuiler betaalt”.

### **Nota Ruimte “Ruimte voor Ontwikkeling”**

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en –kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

### **Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw (WB21)**

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

### **Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)**

In de aard en omvang van de nationale waterproblematiek doen zich structurele veranderingen voor. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. In februari 2001 sloten daarom Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en Vereniging van Nederlandse Gemeenten de Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw. Daarmee werd de eerste stap gezet in het tot stand brengen van de noodzakelijke gemeenschappelijke aanpak.

Twee jaar later worden de resultaten van die samenwerking en van voortschrijdende kennis en inzicht neergelegd in dit Nationaal Bestuursakkoord Water, hierna te noemen NBW.

### **Waterwet**

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet op de waterkering;
- Grondwaterwet;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904);

- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte');
- Waterstaatswet 1900.

Ook verhuist de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming naar de Waterwet (dit gebeurt via de Invoeringswet).

Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet kunnen Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging nog beter tegengaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld: zes vergunningen uit de bestaande 'waterbeheerwetten' gaan op in één watervergunning. Voor de gebruiker betekent dit vooral minder administratieve handelingen en voor het bevoegde gezag betekent het dat de vergunning aan alle aspecten van het waterbeheer moet worden getoetst.

#### **Waterschap Rivierenland**

Het Waterschap Rivierenland zorgt ervoor dat er veilig achter de dijken kan worden geleefd, gewerkt en gerecreëerd. Daarnaast beheert het waterschap de waterkwaliteit en waterkwantiteit van alle polder- en boezemwateren die onder het waterschap vallen.

Het beleid van het waterschap is er bij ruimtelijke ontwikkelingen op gericht dat het watersysteem goed zal blijven functioneren. Indien ruimtelijke ontwikkelingen een negatieve invloed op het watersysteem hebben dan moeten er compenserende maatregelen worden genomen om de waterhuishouding te herstellen.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren.

### 6.4.3 Huidige situatie

In het centrum van het plangebied zijn twee watergangen gelegen. Deze watergangen hebben een C-status. De watergang ten oosten van het plangebied heeft een B-min status. Daarnaast is er een watergang, met de A-status, in het noorden van het plangebied gelegen, met een kleine insteek richting het plangebied. In onderstaande afbeelding zijn de bestaande watergangen weergegeven.



Langs watergangen met een A-status geldt een onderhoudstrook van 5 meter, gemeten vanaf de insteek van de watergang. Bij watergangen met een B-status geldt een beschermingszone van 1 meter. De onderhoudstroken dienen vrij te blijven van obstakels. Het gaat dan om bebouwing, bomen, beplanting, verkeersborden, schuttingen en dergelijke.

Voor het verkavelingsplan van de Slagen van Liesveld zijn de volgende uitgangspunten toegepast voor de wateropgave:

- Uitgegaan is van de oude situatie waarin in het terrein de afgelopen 2 – 3 jaar braak heeft gelegen. Het gehele terrein is onverhard.
- Daarvoor is het terrein bebouwd geweest met een fabriek. In deze situatie was (naar schatting) 90% van het terrein verhard.

Het door in eerdere fase gemaakte verkavelingsplan heeft destijds de goedkeuring van het waterschap gekregen in het herstructureringsplan van Groot-Ammers. Hierin wordt gesteld dat minimaal 10% wateroppervlak in het gebied aanwezig is.

#### 6.4.4 Toekomstige situatie

De twee bestaande watergangen in het centrum van het plangebied worden gedempt, de watergang aan de oostzijde van het plangebied blijft behouden. Aan de westzijde van het plangebied is een nieuwe watergang gepland, volgens opgave van het waterschap krijgt deze watergang een B-status. De watergang aan de oostzijde is een bestaande watergang (B). Het waterschap adviseert om deze watergang aan te leggen met een waterdiepte van 1 meter bij zomerpeil. Bij de civieltechnische uitwerking van het plan zal dit nadrukkelijk worden nagestreefd.

##### Donken

Het water ter plaatse van de kleine westelijke donk wordt een ondiep water met natuurvriendelijke oevers aan alle zijden. Hier wordt ook een boenstoep aangelegd. Om deze waterpartij te realiseren zal het plangebied rondom dit gebied opgehoogd moeten worden. Het water wordt dus boven de kleine donk gerealiseerd (de donk ligt dus beneden waterpeil). De waterpartij wordt gevoed doordat de partij, via de nieuwe B-watergang, in directe verbinding staat met de A-watergang, die ten noorden van het plangebied is gelegen. De grote donk heeft de bestemming 'Groen' gekregen, op deze locatie wordt geen water gerealiseerd.

##### Profiel water

Er geldt een drooglegging van 0.60m, wat betekent dat bij een maaiveldhoogte van -1.00m NAP het waterpeil op -1.60m NAP ligt. De natuurvriendelijke oevers zijn vanwege de valveiligheid uitgevoerd met beschoeiing, wat wil zeggen dat aan de waterzijde een zeer flauw talud in het water is gelegen, waar kinderen die per ongeluk in het water vallen nog kunnen staan.

##### Oevers openbaar terrein

Alle taluds gelegen aan openbaar gebied vallen onder de openbare ruimte van de Slagen van Graafland en hebben een taludmaat van 1:2. Alle oevers op openbaar terrein worden extensief beheerd.

Het aanleggen van steigers en dergelijke valt onder de keur van het Waterschap Riverenland. Algemeen wordt geldt dat een steiger niet wordt aangelegd in:

- een vaarweg.
- de kern- en beschermingszone van een dijk.
- een ecologische verbindingszone.
- op plaatsen buiten stedelijk gebied (dus binnen de bebouwde kom).
- op plaatsen anders dan langs particulieren tuinen.

Dit betekent dat er mogelijkheden zijn tot het aanleggen van steigers binnen het project Slagen van Graafland (behoudens in de nieuw aan te leggen westelijke watergang), wel wordt opgemerkt dat voor het aanleggen van steigers toestemming nodig is van het Waterschap Rivierenland.

#### Oevers op privé-terrein

Oevers gelegen op privé-terrein vallen op de perceelsgrens. Aanleg van de beschoeiing wordt door de gemeente of ontwikkelaar verzorgd, beheer is vervolgens voor de grondeigenaren. De waterlijn is hierbij een vaste lijn, deze mag niet verlegd worden, zowel niet naar de binnenzijde van het perceel, dan wel niet naar de buitenzijde. Andere oeverbegrenzing is niet toegestaan en het talud van 1:2 dient in stand te worden gehouden.

Beplanting dient geen opgaande beplanting te zijn en verharding op het kavel dient geminimaliseerd te worden ten behoeve van de waterhuishouding. Aan de noordzijde van het plangebied is de eerste 5 meter vanaf de waterlijn op het perceel een bebouwingsvrije zone. Deze zone doet dienst als onderhoudsstrook van de Wetering.

De oevers langs de nieuwe woningen (aan de oostzijde) zullen natuurvriendelijk worden ingericht als plas/dras zone. De gemeente draagt zorg voor het beheer van deze zone. De plas/dras zone heeft de bestemming 'Groen' gekregen op de verbeelding.

#### Steigers

Het aanleggen van steigers in de nieuw aan te leggen watergang (met B-status) wordt niet mogelijk gemaakt. Ten aanzien van het aanleggen van steigers in de watergang met A-status, ten noorden van het plangebied, zal worden getoetst aan het beleid van het waterschap (de toetsingscriteria zijn opgenomen in de beleidsregels Keur paragraaf 5.8).

#### Verkavelingsplan en bestemmingsplan

In het verkavelingsplan dat ten grondslag ligt aan voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende watervoorzieningen aanwezig:

- In het nieuwe verkavelingsplan zijn de twee midden in het plangebied gelegen bestaande watergangen gedempt. Deze hebben totaal een oppervlakte van 505 m<sup>2</sup> van insteek tot insteek. Met een talud van 80 cm (schatting) komt dit op een wateroppervlakte van 322 m<sup>2</sup>.
- De in het midden gelegen archeologisch waardevolle zone wordt ingericht als een groene zone.
- De kleinere archeologisch waardevolle zone aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt ingericht als een waterplas. Deze sluit aan op een nieuwe westelijke watergang. De totale oppervlakte van het nieuwe water bedraagt 1.048 m<sup>2</sup>.

De plas/dras zone telt mee in de watercompensatie. De oppervlakte van de plas/dras zone bedraagt 86 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt vastgesteld dat als totaal oppervlakte aan nieuw water 1.134 m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd.

- Het totale plangebied is 13.220 m<sup>2</sup>.

Zoals aangegeven wordt er 322 m<sup>2</sup> wordt gedempt, dit wordt geheel gecompenseerd door het graven van nieuw water met een oppervlakte van 1.134 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er 812 m<sup>2</sup> aan nieuw wateroppervlakte over is wat ten dienste staat van watercompensatie als gevolg van de planontwikkeling. Het waterschap gaat uit van een watercompensatie van 10% van het totale plangebied. Dit betekent dus dat er 1.322 m<sup>2</sup> aan water moet worden gecompenseerd. Er wordt dus 510 m<sup>2</sup> te weinig aan nieuw water gerealiseerd. De gemeente Liesveld zorgt ervoor dat er een waterbank wordt opgericht (mede ten behoeve van de watercompensatie als gevolg van het plan Slagen van Graafland), deze staat overigens ten dienste van de totale herstructurering van Groot Ammers waardoor betreffende het aspect water voldaan wordt aan de opgave van het waterschap.

## 6.5 Flora en fauna

Voor de uitvoering van het plan Slagen van Graafland is een onderzoek naar de effecten op aanwezige natuurwaarden verplicht. Door adviesbureau Watersnip Advies<sup>9</sup> is in januari 2009 een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd, een zogenaamde quickscan. In het onderstaande wordt dit onderzoek samengevat en wordt advies gegeven over de vervolgstappen ten aanzien van beschermde soorten.

### Samenvatting en conclusie quickscan

In het plangebied zijn algemene soorten zoogdieren, vogels en amfibieën te verwachten. Voor de aanwezige vogels geldt dat ze niet mogen worden verstoord tijdens het broeden. Voor de algemene soorten zoogdieren en amfibieën geldt dat voor het verstoren hiervan bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing nodig is van de Flora- en Faunawet.

In de sloten in en langs het plangebied worden de beschermde vissoorten Bittervoorn en Kleine modderkruiper verwacht. Onderdeel van het plan zijn werkzaamheden aan sloten. Voordat deze werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd is nader onderzoek nodig naar deze beschermde vissoorten. Indien deze soorten daadwerkelijk in de sloten voorkomen is een ontheffing van de Flora- en Faunawet nodig. Voorwaarde voor het verkrijgen van de ontheffing is, dat schade aan deze vissen en hun leefgebied zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Ook moet het leefgebied worden gecompenseerd. Pas als de ontheffing verleend is kunnen er

---

<sup>9</sup> Watersnip advies, *Slagen van Graafland – Verkennend flora- en faunaonderzoek*, rapportnr. 08A053 januari 2009

werkzaamheden worden uitgevoerd aan de sloot (zoals vergraven of dempen). Gezien de relatief geringe omvang van de ingreep en gezien het feit dat er meer oppervlaktewater wordt gerealiseerd, is de verwachting dat de eventueel benodigde ontheffing redelijkerwijs verkregen kan worden.

De Rugstreeppad wordt volgens de quickscan niet in het plangebied verwacht. In de omgeving komt deze streng beschermde diersoort echter wel voor. Zie daarom de aanbevelingen in het onderstaande. Verder komen er in het plangebied naar verwachting geen beschermde soorten planten of dieren voor.

#### **Aanbevelingen ten aanzien van vogels**

Geadviseerd wordt om opgaande beplanting in het plangebied zoveel mogelijk te behouden en om aanvullend opgaand groen te realiseren. Verstoren van broedende vogels is verboden, hiervoor kan geen ontheffing worden aangevraagd. Om broedende vogels niet te verstoren moet vóór werkzaamheden in het plangebied gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. Daarom kan het beste gewerkt worden buiten de periode maart – augustus of moet voor die tijd het plangebied ongeschikt gemaakt worden voor broedende vogels.

#### **Aanbevelingen ten aanzien van Bittervoorn en Kleine modderkruiper**

In het plan is de ontwikkeling van nieuwe sloten voorzien. Daarmee wordt het leefgebied van de eventueel voorkomende Bittervoorn en/of Kleine modderkruiper voldoende gecompenseerd. Om schade aan aanwezige beschermde vissen te voorkomen moet zorgvuldig worden gewerkt, aanwezige vissen moeten worden weggevangen en tijdelijk in aangrenzend geschikt water worden uitgezet. Dit werk dient door ter zake kundige personen te worden uitgevoerd of begeleid.

#### **Aanbevelingen ten aanzien van Rugstreeppad**

Uit het natuuronderzoek blijkt, dat de Rugstreeppad niet in het plangebied verwacht wordt. In de omgeving komt deze streng beschermde soort echter wel voor. Bij aanwezigheid van deze soort moet het leefgebied gecompenseerd worden en moet een ontheffing van de Flora- en Faunawet worden aangevraagd. De kans bestaat dat de Rugstreeppad zich in het plangebied vestigt als het langere tijd braak ligt. Het is daarom aan te bevelen om vóór aanvang van werkzaamheden te onderzoeken of de Rugstreeppad in het plangebied voorkomt. Indien er geen Rugstreeppadden aanwezig zijn, dan is het aan te bevelen om het plangebied ontoegankelijk te maken voor padden door het aanbrengen van een houten beschoeiing rondom het plangebied van minimaal 50 cm hoog en die minimaal 50 cm diep ingegraven is. Padden kunnen dan niet over de beschoeiing heen springen of eronder door graven.

## 6.6 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen tien jaar worden voorzien. In het voorliggende bestemmingsplan is dit niet aan de orde. Toekomstige ontwikkelingen die niet binnen voorliggend bestemmingsplan worden geregeld (bijvoorbeeld via een projectbesluit of de herziening van een bestemmingsplan) moeten ten aanzien van geluid getoetst worden.

### Onderzoek

De Milieudienst Zuid-Holland Zuid heeft op verzoek van de gemeente Liesveld een indicatieve berekening (uitgevoerd en dit vervat in een memorandum<sup>10</sup>) naar de akoestische situatie als gevolg van wegverkeer ter plaatse van het Graafland 14 in Groot Ammers. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen. De berekende geluidbelasting wordt getoetst aan de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh).

### *Wegverkeerslawaaï*

Het plan ligt binnen de geluidzone van het Graafland. Op grond van de Wet geluidhinder dient het geluid ten gevolge van het verkeer op deze weg te worden getoetst aan de geldende ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) van 48 dB. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan door burgemeester en wethouders onder voorwaarden een hogere waarde worden vastgesteld. De maximaal toegestane hogere waarden zijn eveneens vastgelegd in de Wet geluidhinder. De maximaal toegestane hogere waarden in de onderhavige situatie bedraagt voor het wegverkeer 53 dB (buitenstedelijk).

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder heeft elke weg een geluidszone, met uitzondering van de wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. De locatie van de ontwikkeling 'De Slagen van Graafland' ligt langs het Graafland. Deze weg heeft een maximumsnelheid van 60 km/h.

---

<sup>10</sup> Milieudienst Zuid-Holland Zuid, *Bestemmingsplan Slagen van Graafland – geluidsaspecten*, LI 0052691



In de onderstaande tabel is een overzicht van de gehanteerde verkeersgegevens voor het Graafland weergegeven.

Gemiddelde intensiteit per uur per categorie (2020)

	Dag	Avond	Nacht
Lichte m.v.t.*	119,2	45	18,8
Middel zware m.v.t.	1,37	0,45	0,17
Zware m.v.t.	0,6	0,23	0,18

\* Motorvoertuigen

### Industrielawaai

De onderzoekslocatie ligt buiten de 50 dB(A)-zone van het nabijgelegen industrieterrein 'Langs de Lek'. Met andere woorden: de locatie valt niet binnen een zone van een gezoneerd industrieterrein, industrielawaai speelt daarom geen rol in dit plan.

### Railverkeerslawaai

De onderzoekslocatie ligt buiten de onderzoekszone van spoorwegen. Railverkeerslawaai speelt daarom geen rol in dit plan.



Geluidscontouren locatie Graafland te Groot Ammers inclusief aftrek artikel 110g

## Conclusie

Aan de hand van de gemaakte SRMII-rekenmodel is een indicatieve contourenberekening uitgevoerd. De contourenkaart (zie pagina 41) geeft de ligging van de contouren weer.

- Binnen de groene-contour wordt de ten hoogst toelaatbare waarde niet overschreden.
- De oranje-contour geeft het aandachtsgebied weer. Binnen deze contour wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Met andere woorden, er mag gebouwd worden mits een hogere waarde wordt vast gesteld.
- De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Voor de nieuwe woningen die binnen de oranje contour zijn gelegen dienen hogere waarden te worden verleend. In de gemeente Liesveld is beleid vastgesteld ten aanzien van hogere waarden. In de beleidsnotitie wordt ingegaan op de wijze waarop de gemeente omgaat met hogere waarden. De gemeente onderscheidt een drietal situaties:

1. Één of meerdere geluidsbronnen veroorzaken gezamenlijk een cumulatieve geluidsbelasting van ten hoogste 53 dB;
2. Één of meerdere geluidsbronnen veroorzaken gezamenlijk een cumulatieve geluidsbelasting hoger of gelijk aan 54 db maar niet hoger dan 64 db;
3. Cumulatieve geluidsbelasting hoger dan 64 dB. Deze situatie vergt maartwerk.



Locaties waar hogere waarden voor moeten worden aangevraagd.

In voorliggend geval is er sprake van één geluidsbron, de Graafland. Conform het beleid van de gemeente Liesveld is het mogelijk om hogere waarden te verlenen indien er ten minste één geluidluwe gevel wordt gerealiseerd. In voorliggend geval is er sprake van een aantal plekken waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, zie de afbeelding op de vorige pagina (onder de rode lijn wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden).

Ter plaatse van A wordt gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan een hogere waarden procedure opgestart en gevoerd. De woning die hier gerealiseerd gaat worden kan worden voorzien van een geluidluwe gevel. Voor de woningen die aan de Graafland zijn voorzien (B), wordt een wijzigingsgebied opgenomen. Dit houdt in dat deze woningen middels een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders kunnen worden gerealiseerd, waarbij als voorwaarde geldt dat er voldaan moet zijn aan de voorkeursgrenswaarde of dat er ontheffing van de voorkeursgrenswaarde kan worden verleend (zie ook paragraaf 3.3).

## **6.7 Luchtkwaliteit**

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

### **6.7.1 Wettelijk kader**

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en benzeen gelden vanaf 2010. Voor de overige stoffen zijn de grenswaarden reeds van kracht.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m<sup>3</sup> neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de

volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid<sup>11</sup>:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma moet de onderbouwing leveren van het 'derogatieverzoek' van het Rijk aan de Europese Unie (EU). Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 respectievelijk 2015 wel overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Het NSL heeft een looptijd van 1 augustus 2009 tot 1 augustus 2014

#### AmvB en mr niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM).

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

---

<sup>11</sup> let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. Sinds de inwerkingtreding van het NSL is dit als volgt:

- kleiner of gelijk aan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- kleiner of gelijk aan 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

### **6.7.2 De planlocatie en luchtkwaliteit**

Het onderhavige bestemmingsplan "Slagen van Graafland" voorziet in de ontwikkeling van 20 tot 25 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat dit bestemmingsplan gerekend kan worden tot een plan dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit volgens het genoemd Besluit. Het uitvoeren van aanvullende berekeningen is dan ook niet noodzakelijk.

Op basis van indicatieve verkeerscijfers uit eerdere luchtrapportages is naar verwachting de jaargemiddelde NO<sub>2</sub> concentratie op ontsluitingsweg 'Graafland' ongeveer 24 µg/m<sup>3</sup> en is de jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> ongeveer 24,9 µg/m<sup>3</sup> in 2010. In 2010 liggen de concentraties dus ruim beneden de wettelijke grenswaarden.

### **6.7.3 Conclusie**

De heersende luchtkwaliteit voldoet aan de normering uit de Wet Luchtkwaliteit. Het plan voldoet aan de typering 'niet in betekenende mate'. De luchtkwaliteit vormt dus geen belemmering voor de gewenste planvorming.

## **6.8 Kabels en leidingen**

Indien er in het plangebied kabels en leidingen zijn gelegen die om planologische bescherming vragen worden deze in het bestemmingsplan opgenomen. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt onder andere voorgelegd aan de kabels- en leidingenbeheerders. Zij worden in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

## **6.9 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de

richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>12</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### 6.9.1 Kader

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

#### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

<sup>13</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

### *Risicovolle activiteiten*

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

### **6.9.2 Inventarisatie risicobronnen**

Op grond van de risicokaart is geïnterpreteerd of er in de nabijheid van de ontwikkeling risicovolle activiteiten plaats vinden.



Uitsnede van de risicokaart

De uitsnede van de risicokaart laat zien dat er geen risicovolle activiteiten plaats vinden in de nabijheid van de ontwikkeling. Noch dat er risicovolle inrichtingen in de buurt van de ontwikkeling zijn gelegen. Dit betekent dat het plangebied is gelegen buiten enig invloedsgedebied van voorgenoemde activiteiten en inrichtingen.

Er is geen routing ten behoeve van transport van gevaarlijke stoffen in het plangebied. Tot slot wordt opgemerkt dat er geen buisleidingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. De dichtsbijzijnde buisleiding (W-501-13-KR-014) is gelegen op bijna 4 kilometer afstand. De ontwikkeling Slagen van Graafland ligt derhalve ruim buiten het invloedsgedebied van deze buisleiding.





## 7. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

### 7.1 Inleiding

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd.

### 7.2 Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is in 2005 archeologisch vooronderzoek<sup>14</sup> uitgevoerd. Dit bestond uit een archeologisch vooronderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Uit eerder onderzoek bleek dat in het plangebied twee donken zijn aangetroffen. Het in 2005 uitgevoerde onderzoek diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten.

Uit het onderzoek bleek dat er in het plangebied sprake is van een nagenoeg intacte donk (dit betreft de grote donk die centraal in het plangebied is gelegen). Op de top van deze donk is een klein aantal fragmenten houtskool aangetroffen. Met name rond de donktop zijn veenlagen met zandbijmenging aangetroffen. In een groot deel van het plangebied is tijdens het aanvullende booronderzoek geen rivierduinzand aangetroffen binnen 6,0 meter onder maaiveldniveau.

#### Onderzoek

Archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied twee ondergrondse donken aanwezig zijn. Er is geconcludeerd dat in het verleden op de grote donk menselijke activiteiten hebben plaatsgevonden. Als gevolg van de resultaten van het onderzoek zijn de oorspronkelijke bouwplannen aangepast, zodat het terrein met een mogelijk archeologische status gespaard blijft. De provincie Zuid-Holland heeft als toenmalig bevoegd gezag op archeologisch gebied ingestemd met dit alternatief. Voor het plangebied is dus gekozen voor behoud in situ. Dit betekent wel dat de archeologische waarden voor de toekomst fysiek moeten worden beschermd om deze waarden niet verloren te laten gaan. In dit kader is een "Programma van Eisen

---

<sup>14</sup> RAAP, *Onderzoeksgebied Graafland, gemeente Liesveld: archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek*, rapportnr. 1220, 26 oktober 2005

fysieke bescherming Slagen van Graafland”<sup>15</sup> vastgesteld. Op basis hiervan zijn eisen geformuleerd die een duurzame fysieke bescherming garanderen. Deze bescherming wordt bereikt door eisen te stellen aan de volgende aspecten:

1. Het bouwrijpmaken;
2. Het bouwontwerp;
3. Het bouwproces;
4. Fysieke bescherming na de bouw (verstorende ingrepen voorkomen d.m.v. bepalingen in het bestemmingsplan en koopovereenkomst).

Bij de bouw van woningen dient hier nadrukkelijk rekening mee te worden gehouden. De archeologische vindplaats wordt juridisch-planologisch beschermd door middel van het opnemen van een dubbelbestemming archeologie.

### **7.3 Fysieke bescherming**

Beide donken worden juridisch planologisch beschermd middels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Hieruit volgt onder andere dat bouw- en aanlegwerkzaamheden binnen de contour van de grote verboden zijn indien deze dieper dan 1,5 m –NAP reiken. In het geval van de contour van de kleine donk bedraagt de ondergrens 3,5 m –NAP. Onder voorwaarden zijn bepaalde werkzaamheden mogelijk. Voor aanvullende eisen wordt verwezen naar het eerder genoemde Programma van Eisen Fysieke bescherming.

---

<sup>15</sup> Pape, H. & L. Janssen (2010), *Programma van Eisen Fysieke Bescherming, Slagen van Graafland, gemeente Liesveld, Woerden*

## 8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 8.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve gebleken dat er enkel kosten optreden verband houdende met het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

### 8.2 Kostenverhaal

De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelende dan wel bouwende partijen het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaalt in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening) en dit vastleggen in een anterieure overeenkomst of in een exploitatieplan. Ongeacht voor welke vorm wordt gekozen moet het voor het vaststellen van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit vastliggen.

In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Voor het project wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.



## **9. INSPRAAK EN VOOROVERLEG**

### **9.1 Algemeen**

Wanneer het college het voorontwerp bestemmingsplan heeft vrijgegeven, wordt overleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd met de verschillende instanties. Ook wordt het bestemmingsplan onderworpen aan inspraak. Daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van een bestemmingsplan van start gaan.

### **9.2 Vooroverleg**

Overleg is nodig om te komen tot goede bestemmingsplannen en om een goede afstemming tussen het beleid van de verschillende overheden te bewerkstelligen. De overheden zijn vrij in de vormgeving van dit overleg. Overheden kunnen hierover onderling afspraken maken. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het overleg. Doelstelling van de wetgever is om het overleg zo soepel en vlot mogelijk te laten verlopen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om dit overleg te voeren.

Het overleg wordt gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro). Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan het Rijk, de provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland

Alleen het Waterschap Rivierenland heeft gereageerd, haar reactie is opgenomen als bijlage bij de toelichting. De waterparagraaf is naar aanleiding van dit overleg aangepast.

### **9.3 Zienswijzen**

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 9 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Slagen van Graafland' kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is door vier belanghebbenden gebruik gemaakt. Alle ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen hebben geleid tot één aanpassing van het plan (zie samenvatting van de zienswijzen). Hiernaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestem-

mingsplan. De samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie op de zienswijzen zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting.

**BIJLAGEN**





**Bijlage 1:  
Molenbiotoop**

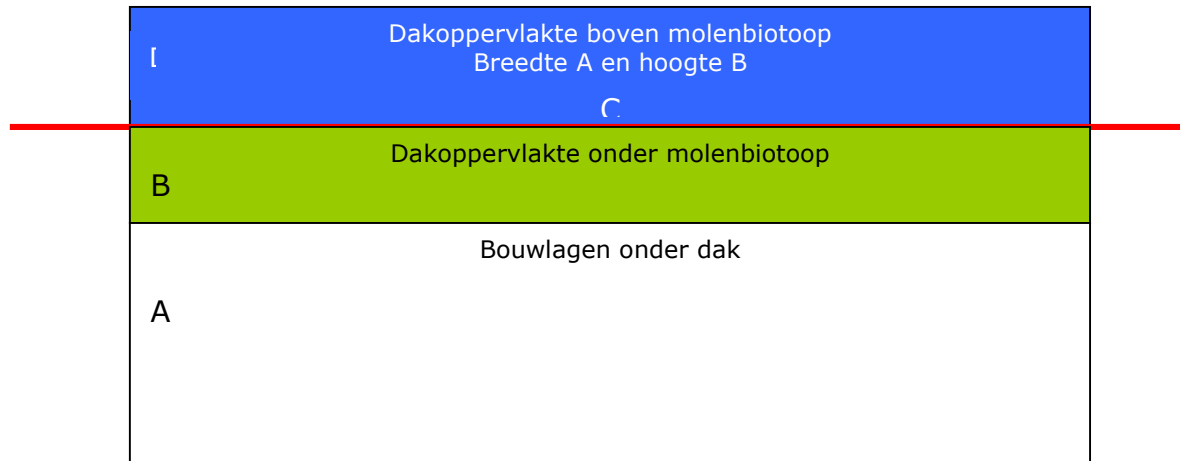


Datum: 20 oktober 2010

Onderwerp: Molenbiotoop, compensatie Verbreding

**Wijze van berekening**

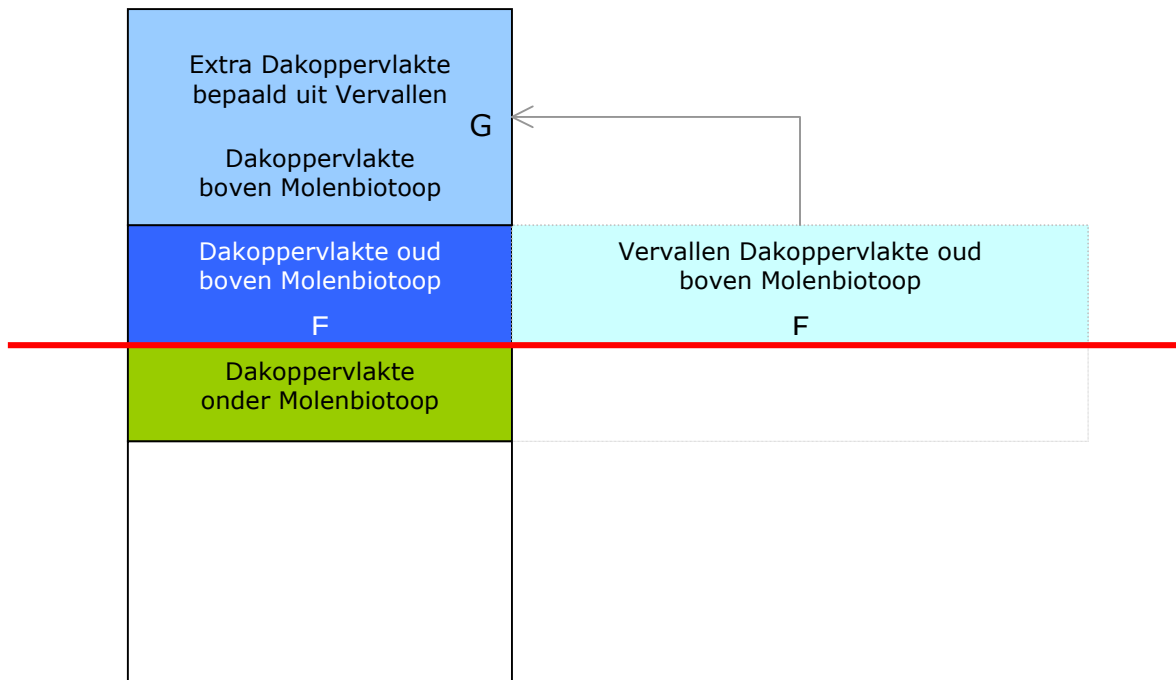
Principe: wegvallende oppervlakte boven molenbiotoop wordt opgeteld bij overblijvende oppervlakte boven molenbiotoop  
Onderstaande tekening geeft de verticale situatie weer.



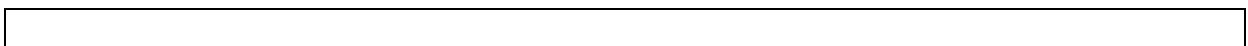
**Oude situatie**

~~Molenbiotoop~~

Oppervlakte boven Molenbiotoop in het verticale vlak =  $C \times D$



**Nieuwe situatie**






**Bijlage 2:**  
**Vooroverlegreactie Waterschap Rivierenland**



**Bezoekadres** De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel  
**Postadres** Postbus 599, 4000 AN Tiel  
T (0344) 64 90 90 F (0344) 64 90 99  
E info@wsrl.nl I www.waterschaprivierenland.nl  
**Bank** 63.67.57.269

Gemeente Liesveld  
T.a.v. de heer E. Boer  
Postbus 5  
2970 AA BLESKENS GRAAF

Datum:	Ons kenmerk:	Uw kenmerk:	Behandeld door:
21 december 2011	201138367/ 171703	-	Inez Wissingh
Onderwerp:			Doorkiesnummer:
Negatief wateradvies voorontwerp-bestemmingsplan Slagen van Graafland			

Geachte heer Boer,

Uw toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan Slagen van Graafland geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

### **Samenvatting**

We hebben diverse opmerkingen op de toelichting en de verbeelding van het plan. De voornaamste opmerkingen hebben betrekking op de inrichting van het water in het plangebied en de onderhoudsmogelijkheden. Er ontstaat onduidelijkheid over de status van de watergangen doordat er geen goed overzicht is bijgevoegd. Daarnaast is in de regels van de bestemming Groen geen water opgenomen terwijl er wel water gepland is.

De volledige inhoudelijke opmerkingen zijn opgenomen in bijlage 1. Een selectie van de legger van het waterschap is bijgevoegd als bijlage 2. Een aantal modelregels van het waterschap is opgenomen in bijlage 3.

### **Doorlopen proces**

Het waterschap is in een vroeg stadium door de gemeente betrokken bij de uitwerking van het plan. De toelichting van het plan en de inrichting zoals in deze versie is opgenomen is echter niet met het waterschap besproken.

### **Ruimtelijke consequenties**

Het plan maakt deel uit van de herstructurering van Groot-Ammers. Dit is een proces dat reeds lang loopt en in meerdere fases wordt uitgevoerd. Het herstructureringsplan is nog beoordeeld door het Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden, een rechtsvoorganger van het waterschap. Omdat het herstructureringsplan destijds als geheel is beoordeeld is besloten om het toenmalige wateradvies te volgen. Eén van de voornaamste afwijkingen ten opzichte van het huidige beleid is dat voor de waterberging voldaan moet worden aan 10% open water in het plangebied.

In eerder uitgevoerde planfasen is binnen deze planfasen onvoldoende waterberging gerealiseerd. De gemeente heeft aangegeven elders in het peilgebied waterberging te zullen realiseren. Bijvoorbeeld in de vorm van een waterbergingsbank. Tot op heden is deze waterberging nog niet gerealiseerd. Mogelijk kan er binnen dit plan ook onvoldoende waterberging worden gerealiseerd. Wij wijzen u er op dat deze waterbergingstekeorten van de verschillende fases alsnog gerealiseerd dienen te worden.

**Conclusie**

Wij adviseren negatief over het plan, tenzij u het plan aanpast met de opmerkingen die wij in dit advies hebben gegeven.

Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze onze opmerkingen worden verwerkt in het plan. Daarnaast verzoeken wij u het waterschap te betrekken bij de verdere procedure van het plan en de planning hiervan aan te geven.

Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met Inez Wissingh, telefoonnummer

[REDACTED]

Hoogachtend,  
namens het college van dijkgraaf en heemraden  
van Waterschap Rivierenland,  
de teamleider Plannen West,

H.A.J. Smeets

Bijlage(n): Bijlage 1 Inhoudelijke opmerkingen  
Bijlage 2 Selectie Legger WSRL  
Bijlage 3 Modelregels  
Afschrift: Archief (inclusief bijlagen)



## **Bijlage 1**

### **Inhoudelijke opmerkingen**

#### **Voorontwerp Slagen van Graafland**

#### **Versie 31 oktober 2011**

#### **Opmerkingen per paragraaf**

##### 6.4.1

WSRL is waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder van alle polder- en boezemwateren. Het hoogheemraadschap is één van de rechtsvoorgangers van WSRL.

- Wij verzoeken u de taken van het waterschap Rivierenland juist in de tekst op te nemen.

##### 6.4.2

Het beleid van het waterschap is zeer kort omschreven. Het beleid van het waterschap is er bij ruimtelijke ontwikkelingen op gericht dat het watersysteem goed zal blijven functioneren. Bij aanpassingen met een negatieve invloed op het watersysteem moeten compenserende maatregelen worden genomen om de waterhuishouding te herstellen.

- Wij verzoeken dit uitgangspunt in de tekst toe te voegen.

In dit gebied is infiltreren van (hemel)water niet relevant door de hoge grondwaterstanden en de beperkte doorlatendheid van de bodem.

- Wij verzoeken u deze zin uit de tekst te verwijderen.

##### 6.4.3

De huidige watersituatie en de status van de watergangen is zeer beperkt omschreven. De watergangen in het centrum van het plangebied heeft een C-status, de watergang ten oosten van het plangebied heeft een B-min status. De watergang ten noorden van het gebied heeft een A-status. De status van de watergangen is weergegeven in bijlage 2 bij deze brief.

- Wij verzoeken u de omschrijving van de huidige situatie aan te passen.

Langs A-watergangen geldt een onderhoudsstrook van 5 meter vanaf de insteek van de watergang. Bij B-watergangen geldt een beschermingszone van 1 meter. Deze onderhoudsstrook dient vrij te blijven van obstakels. Dat gaat dus verder dan bebouwing, maar geldt bijvoorbeeld ook voor bomen, beplanting, verkeersborden, schuttingen en dergelijke.

- Wij verzoeken u de beperkingen in onderhoudsstroken duidelijker in de tekst op te nemen.

De afmeting van een watergang is niet bepalend voor de status ervan. De status wordt onder andere bepaald aan de hand van het oppervlak van het terrein wat op de watergang afwatert, het aantal belanghebbenden van een watergang en de eventuele aanwezigheid van een rioolwateroverstort. De nieuwe watergang in het gebied zal volgens het beleid van het waterschap een B-status krijgen. Dit is dus niet juist in de tekst opgenomen.

- Wij verzoeken u in de tekst de nieuwe watergang aan te passen als B-status.

Het is onduidelijk hoe de waterpartijen rondom de donk gevoed zullen worden. De wateren zullen waarschijnlijk droogvallen in perioden met weinig neerslag als ze hoger gelegen zijn dan het polderwater en er bovendien geen directe verbinding met het polderwater is. Bij veel neerslag zal het waterpeil daarentegen stijgen zonder dat het water afgevoerd kan worden. Wij verwachten dat dit water een slechte ecologische kwaliteit zal krijgen en bovendien niet aantrekkelijk zal zijn voor de bewoners en gebruikers van het gebied. Recreatief medegebruik is dan ook niet waarschijnlijk.

- Wij verzoeken u de waterhuishouding rondom de donk nog met ons te bespreken.

Het waterschap heeft beleid ten aanzien van het aanleggen van steigers in watergangen, dit staat in de beleidsregels Keur paragraaf 5.8. Toetsingscriteria die relevant zijn voor het bestemmingsplan en de inrichting zijn: de watergang moet een minimale bovenbreedte van 7,00 meter hebben en er zijn beperkingen voor de lengte en ligging van steigers.

- Wij verzoeken u in de toelichting melding te maken van de toetsingscriteria voor steigers en na te gaan of de gewenste locatie voor een steiger aan de toetsingscriteria voldoet. Zo nodig kan het plan nog worden aangepast.

Voor een goede waterkwaliteit van de nieuwe watergang adviseren wij deze aan te leggen met een waterdiepte van 1 meter bij zomerpeil.

- Wij verzoeken u dit in de omschrijving van de waterprofielen op te nemen.

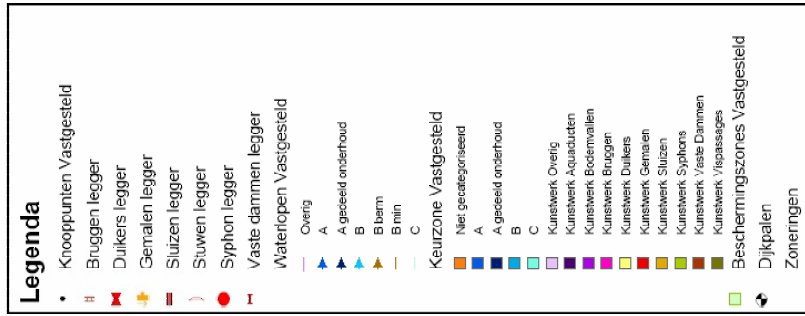
Het is ons niet duidelijk welke oever natuurvriendelijk ingericht zal worden.

- Wij verzoeken u dit duidelijker te omschrijven.
- Wij adviseren u bij de inrichting van alle watergangen rekening te houden met het uit te voeren onderhoud. Mogelijk vraagt dit aanpassing van de huidige inrichting.
- Gaat een archeologisch waardevolle locatie samen met het aanleggen van water? Het terrein zal dan immers afgegraven moeten worden. Bovendien is binnen de bestemming "Groen" geen water in de bestemmingomschrijving opgenomen.

Voor het plangebied is afgesproken afspraken te volgen die voor de totale herstructurering van Groot-Ammers met het toenmalige Hoogheemraadschap gemaakt zijn. Hierbij is uitgangspunt dat er minimaal 10% wateroppervlak in het gebied aanwezig is (dit is correct opgenomen in 6.4.3). De berekening zoals in paragraaf 6.4.4 wordt gedaan is niet juist.

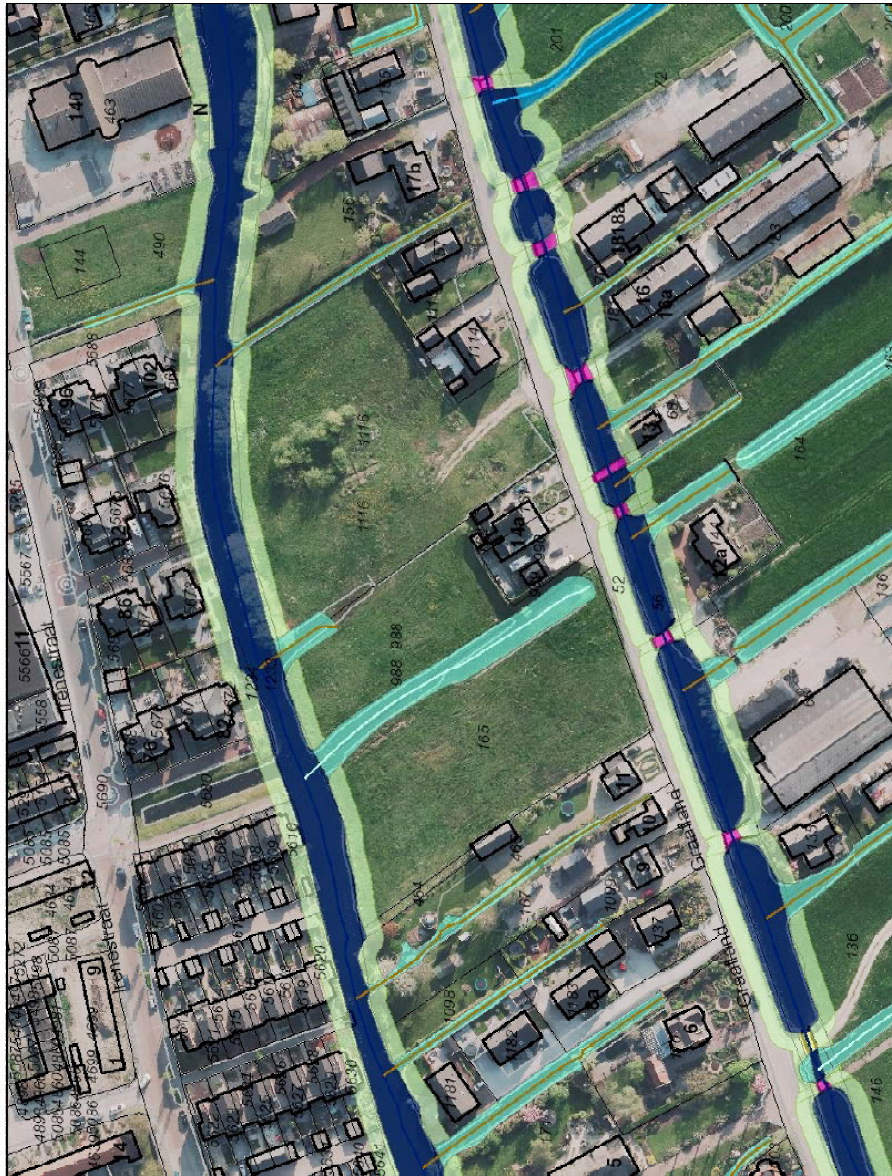
- Wij verzoeken u de berekening van de benodigde waterberging aan te passen.
- Indien niet voldaan kan worden aan de benodigde waterberging zal dit opgeteld moeten worden bij de nog te realiseren waterberging van andere projecten van de herstructurering.

## Bijlage 2 Selectie Legger WSRL



Auteur: IW  
Datum: 21-12-2011  
Schaal: 1:1.633

### Selectie legger WSRL Slagen van Graafland



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend © 2005  
Als recht van beschouwen

Growth 3.1  
Copyright © 2005 ESR Nederland B.V., Growth Mediators B.V.  
**GEOWE**

## Bijlage 3 Modelregels

### 1. Modelregel Groen

#### 1.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voorzieningen voor waterzuivering en waterberging, waaronder wadi's, met een oppervlakte van ten minste **PM** m<sup>2</sup> en een inhoud van ten minste **PM** m<sup>3</sup>;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen;
- d. ....

#### 1.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ....;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt **PM** m.

### 2. Modelregel water

#### 2.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. (verkeer te water);
- c. taluds en natuurvriendelijke oevers;
- d. voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatwerken, en ten behoeve van de waterafvoer en waterberging.

#### 2.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste **PM** m.

### 3. Modelregel Verkeer

#### 3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken en busstroken;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. bij deze bestemming horende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, water, groen en nutsvoorzieningen.

#### 3.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting, bedraagt ten hoogste **PM** m.

**Bijlage 3:**  
**Nota van Zienswijzen**



## Nota van Zienswijzen

### **Graafland 11, Klören**

#### Argumenten

1. Aantasting privacy, lichtinval en aantasting uitzicht. In het bestemmingsplan Groot-Ammers uit 2007 is het plangebied bestemd als Woondoeleinden – Uit te werken. Het is voor reclamant ten tijde van de ontwerpversie van dit bestemmingsplan voorzienbaar dat het gebied ingevuld wordt met woningbouw. Vanwege de ruime afstand tussen de nieuwe hoofdbebouwing en de huidige woning van reclamant aan de Graafland 11 van meer dan 30 meter is de beperking van lichtinval en de aantasting van het uitzicht beperkt. Gelet op de eerdere bebouwing en gebruik van het perceel als boerenerf is geen sprake van een verslechtering van lichtinval en uitzichtbeperkingen. Aantasting van de privacy is beperkt gezien het feit dat een brede watergang van zeker 8 meter gerealiseerd zal worden tussen de nieuwe tuinen en de tuin van het perceel Graafland 11, waarbij dan nog geen rekening is gehouden met de groenstroken langs deze watergang. De totale afstand tussen de tuin van belanghebbenden en de te realiseren tuin bedraagt circa 20 meter. Op grond van de aard van de omgeving kan gesteld worden dat belanghebbenden daarnaast reeds in hun privacy worden aangetast door dichterbij gelegen woningen, zoals Graafland 10. Voor de door de indiener gemeente inbreuk op de privacy, aantasting van uitzicht en verminderde lichtinval kan, na het onherroepelijk worden van het plan, een verzoek worden gedaan bij de gemeente Liesveld voor een tegemoetkoming in planschade op basis van artikel 6.1 Wro.
2. De gemeente moet bij vaststelling van het bestemmingsplan rekening houden met plaatsing van deuren en ramen. Een bestemmingsplan ziet niet op het plaatsen van deuren en ramen. Aangezien de hoofdbebouwing op een afstand van meer dan 20 meter is gelegen, heeft de gemeente voldoende rekening gehouden met de omgeving en daarmee met het Burenrecht.
3. De waarde van de woning vermindert. Voor de door de indiener gemeente waardevermindering van de woning kan, na het onherroepelijk worden van het plan, een verzoek worden gedaan bij de gemeente Liesveld voor een tegemoetkoming in planschade op basis van artikel 6.1 Wro.
4. De bouwhoogte en het peil moeten eenduidig worden vastgelegd in het bestemmingsplan. De manier waarop de bouwhoogte wordt berekend is wettelijk bepaald. Het peil is gedefinieerd op een gebruikelijke wijze. De gemeente Liesveld heeft een bouwverordening welke is vastgesteld op 13 december 2010. Op grond van de bouwverordening is het peil gedefinieerd als het straatpeil, omschreven als:
  - a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  - b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. Daarmee bestaat voldoende duidelijkheid over het peil. De bepaling van het peil en de bouwhoogte is hiermee voldoende geborgd in het bestemmingsplan.
5. Het bestemmingsplan is in strijd met de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 november 2008. In de uitspraak van de Raad van State betreffende het beroep tegen bestemmingsplan Groot-Ammers, d.d. 19 november 2008, is aangegeven dat de goedkeuring van het bestemmingsplan vernietigd is voor zover het de molenbiotoop betrof. Deze molenbiotoop ligt ook gedeeltelijk in het onderhavige bestemmingsplan. De grondslag van de vernietiging van het goedkeuringsbesluit is gelegen in het feit dat in de regels van het bestemmingsplan Groot-Ammers niet de juiste formule (volgens provinciale regels) voor berekening van de molenbiotoop was opgenomen. Dit is grotendeels hersteld bij de eerste herziening van het bestemmingsplan. In het

voorliggende bestemmingsplan is volgens de regels van de provincie ten aanzien van molenbiotopen gehandeld.

6. Met de molenbiotoop wordt niet voldoende rekening gehouden omdat deze alleen in de bijlage wordt genoemd en komt niet overeen met de regels van de provincie. De vastgestelde hoogte blijkt niet uit de bijlage en in de regels en toelichting komt de molenbiotoop niet terug. De Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland geeft in artikel 13, lid 2 onder b aan dat afwijking van de standaard regels voor de molenbiotoop mogelijk is als sprake is van een situatie waarin de toename van belemmeringen van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd. Op basis van deze regel is in bijlage 1 bij het bestemmingsplan aangetoond dat voldaan wordt aan deze regel. De provincie heeft als bevoegd gezag met deze onderbouwing ingestemd. Daarmee is het belang van de molenbiotoop geborgd. De molenbiotoop komt in de toelichting terug op pagina's 25 en 26, in de bijlage 1 bij de toelichting, in de regels artikel 11.1. Daarmee is de molenbiotoop afdoende geborgd in het bestemmingsplan.
7. Met de ontwikkelaar heeft de indiener van de zienswijze overeenkomst bereikt over de specifieke eisen aan invulling van soorten woningen in een gedeelte van het plangebied. De gemeente is bekend met deze afspraken en zal deze borgen in het bestemmingsplan door nadere regels op te nemen ten aanzien van typen woningen in het bedoelde gedeelte van het plangebied.

### **Conclusie**

Aan deze zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt op onderdelen aangepast.

### **Graafland 17, De Ruijter-De Lange**

#### Argumenten

1. De gronden in het plangebied komen hoger te liggen dan de weg Graafland. Hierdoor komen de woningen ook hoger te liggen ten opzichte van de weg. Daarmee is de verstoring van zichtlijnen en de landschappelijke kwaliteiten groter. Het stedenbouwkundig plan is afgestemd op Groot-Ammers en heeft rekening gehouden met de allure en uitstraling naar het omliggende gebied. De zichtlijnen en bouwhoogten sluiten aan bij de kern Groot Ammers. De grond ter hoogte van de gewenste ontwikkeling wordt geschikt gemaakt voor de ontwikkeling van woningbouw. Een eventuele verhoging van dit terrein geeft geen verstoring in zichtlijnen en/of landschappelijke kwaliteiten.
2. De maximale bouwhoogte wijkt sterk af van de omgeving en verstoort daarmee het dorpse karakter van de lintbebouwing. De bebouwing in het plangebied betreft geen lintbebouwing, maar heeft aansluiting bij het karakter van Groot-Ammers. Het plangebied is daarmee stedenbouwkundig gezien een opmaat naar de kern Groot-Ammers. De hoogte en omvang van de bebouwing sluit daarbij aan.
3. Bij aankoop van de grond is vastgelegd dat de hoogte maximaal 9,5 meter mag zijn met maximaal 3 bouwlagen. Daarnaast is ook vastgelegd dat de hoogte van het maaiveld stapsgewijs in hoogte moet aflopen richting de Graafland. Dit is niet verwerkt in het bestemmingsplan. In de koopovereenkomst, d.d. 20 december 2002, zijn geen afspraken opgenomen over maximale bouwhoogte, aantal bouwlagen of hoogte van het maaiveld.
4. De afwatering van de Graafland verergerd door de uitritten op de Graafland. De eerdere wateroverlast was het gevolg van een verstopte rioolput. Bij de inrichting van de uitritten op de Graafland wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met een



goede afwatering. De afvoer van water is zorgvuldig afgestemd op de omgeving en bovendien positief bevonden door het waterschap.

5. Door te weinig parkeerplaatsen ontstaat parkeeroverlast langs de Graafland. In het plangebied is rekening gehouden met voldoende flexibiliteit zodat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden. Dit wordt afhankelijk gesteld van het aantal woningen, waarbij een aantal van 2 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd.

### **Conclusie**

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **Graafland 17a, Molenaar-Brandwijk**

#### Argumenten

1. De hoogte van de woningen van 11 meter, welke vlak achter de tuin van indiener komen te staan, maakt de woning van indiener onverkoopbaar. Elders worden plannen wel ruimer opgezet. Lagere woningen zijn wel denkbaar. De afstand van de nieuwe woningen naar de tuin van indiener bedraagt minimaal 3 meter, met uitzondering van eventuele aan- of bijgebouwen bij de woning. De afstand van de nieuwe woningen tot de woning van belanghebbenden bedraagt zelfs circa 18 meter. Bovendien is de huidige afstand tussen dichterbij gelegen woningen tot de woning van reclamant (zoals Graafland 17b met een afstand van 16 meter) kleiner dan de afstand van de nieuwe woningen tot de woning van reclamant. Specifieke afspraken over indeling van de zijgevel zijn niet vast te leggen in het bestemmingsplan. De verwachte overlast is beperkt, gezien de standaard uitvoering van de woningen volgens het Woonmatch concept.

### **Conclusie**

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **Irenestraat 74, Bruinsma**

#### Argumenten

Algemeen: de woning is in 2008 gebouwd, toen was aan de hand van het bestemmingsplan Groot-Ammers, welke in 2007 is gemaakt, duidelijk dat op de planlocatie woningbouw zou plaatsvinden. Daarnaast blijkt uit de structuurvisie van de gemeente Liesveld uit 2006 dat de locatie ingevuld wordt met woningbouw. In het plan 'Herstructurering Groot-Ammers' uit 2003, is de locatie ook aangewezen als woningbouwlocatie en de realisatie van een brug is hierin ook opgenomen.

1. Alternatieve mogelijkheden voor de woningbouw zijn niet onderzocht, de omvang van woningbouw op de locatie is niet noodzakelijk. De gemeente wil bouwen naar de behoefte van de bevolking. Daar is het woningbouwprogramma op afgestemd. Dit is een evenwichtig programma om alle doelgroepen te bedienen. Het concept Woonmatch gaat uit van de wensen van kopers. De kopers geven aan welk soort woning gebouwd gaat worden en in welke omvang. Daarmee wordt exact voldaan aan de wens van de gemeente om te bouwen naar behoefte. De omvang van de woningbouw wordt daarmee ook bepaald door de kopers.
2. Onduidelijk is of voldoende belangstelling bestaat voor de woningen, waarmee het plan financieel onuitvoerbaar is. Uit een inloopavond op 3 april 2012 is gebleken dat brede belangstelling bestaat voor de woningen. Het plan wordt in fasen uitgevoerd bij voldoende belangstelling. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is daarmee ten aanzien van de koop van woningen voldoende geborgd.

3. De ontsluiting van de nieuwbouw is onvoldoende geregeld. Voor een goede ontsluiting worden twee aansluitingen op de Graafland gerealiseerd en een fiets/voetbrug naar de Irenestraat. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de eisen ten aanzien van ontsluiting op buurniveau, de schaal waar de nieuwbouw onder valt.
4. Een landschapsarchitect had betrokken moeten worden bij de inpassing in het landschap. De nieuwbouwlocatie is gelegen tussen de wetering, de Graafland en bestaande lintbebouwing, afgebroken met woningbouwclusters tussen de Graafland en de wetering. Aan de overzijde van de wetering is de kern Groot-Ammers gelegen. Gezien de huidige structuur van bebouwing langs de Graafland en de ligging tegen de kern Groot-Ammers is de realisatie van een woonbuurt passend in de omgeving. Vanwege de stedelijke omgeving is een stedenbouwkundige inpassing belangrijker dan een landschappelijke inpassing. Wel is rekening gehouden met enkele belangrijke landschappelijke elementen, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers, een centraal park en ruime mogelijkheden voor tuinen bij de te realiseren woningen. Daarmee sluit de inpassing aan bij de omgeving.
5. Door het nieuwbouwplan wordt de leefomgeving minder aantrekkelijk en de privacy verminderd. Het vrije uitzicht wordt beperkt. De door reclamanten aangehaalde punten zijn voor reclamant voorzienbaar aangezien hun woning is gebouwd na de ontwerpversie van bestemmingsplan Groot-Ammers. Hierdoor was reclamant op de hoogte van woningbouw in het onderhavige plangebied ten tijde van de realisatie van zijn eigen woning. Bovendien bedraagt de afstand tussen het nieuwbouwplan en het perceel Irenestraat 74 meer dan 12 meter. De afstand van het perceel tot hoofdbebouwing bedraagt ongeveer 17 meter. Het uitzicht vanuit de woning Irenestraat 74 is door de ligging tegenover de ontsluitingsroute door de nieuwbouwwijk gewaarborgd. De achtertuin is gelegen tegenover de achtertuinen van de nieuwe woningen. Daarmee is geen ernstige afbreuk van de privacy te verwachten, mede vanwege de grote afstand tussen de percelen. De inbreuk op privacy, aantrekkelijkheid van de leefomgeving en beperkingen van het vrije uitzicht zijn dan ook niet zodanig dat deze uitvoering van het nieuwbouwplan onwenselijk maken.
6. De verwijzing naar een planschadeprocedure is onvoldoende om de haalbaarheid van het plan aan te tonen omdat de omliggende woningen in waarde zullen dalen. In de anterieure overeenkomst welke is gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar is rekening gehouden met het kostenverhaal van de gemeente en met mogelijke planschade. Gebleken is dat het plan financieel haalbaar is.
7. De nieuwe woningen zullen uitzicht hebben op de tuin van perceel Irenestraat 74 en daarmee het woongenot aantasten. Maximaal 1 woning zal een directe zichtlijn kunnen hebben naar de achtertuin van het perceel Irenestraat 74. De afstand tussen de hoofdbebouwing van de nieuwe woning en de tuin bedraagt meer dan 20 meter. Daarmee is de inbreuk op het woongenot vanwege het directe zicht vanuit deze nieuwe woning beperkt en geen reden om het plan aan te passen. Bovendien was woningbouw op de onderhavige locatie voorzienbaar voor reclamanten.
8. Door de ontsluiting neemt overlast van fiets- en voetverkeer toe. Dit tast de rustige woonsituatie aan. De ontsluiting via een brug voor fietsers is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit is misleidend. Realisering van de brug is onaanvaardbaar gezien inbreuk op de privacy. De toename van woningen zorgt voor een toename van langzaam verkeer. Dit verkeer zal onder andere via een fiets/voetbrug naar het centrum van Groot-Ammers kunnen gaan. De brug zal aansluiten op de weg voor het perceel Irenestraat 74. Het belang van deze ontsluiting, die ook voor belang is voor de bestaande woningen langs de Graafland, is zodanig groot dat de inbreuk op de privacy toelaatbaar wordt beoordeeld. De brug is passend binnen het

bestemmingsplan Groot-Ammers en het voorliggende bestemmingsplan, zodat deze gerealiseerd kan worden. Aanleg van de brug is een verplichting voor de gemeente vanwege ISV verplichtingen. Voor de door de indiener gemeente inbreuk op de privacy kan, na het onherroepelijk worden van het plan, een verzoek worden gedaan bij de gemeente Liesveld voor een tegemoetkoming in planschade op basis van artikel 6.1 Wro.

**Conclusie**

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.



**Regels**





