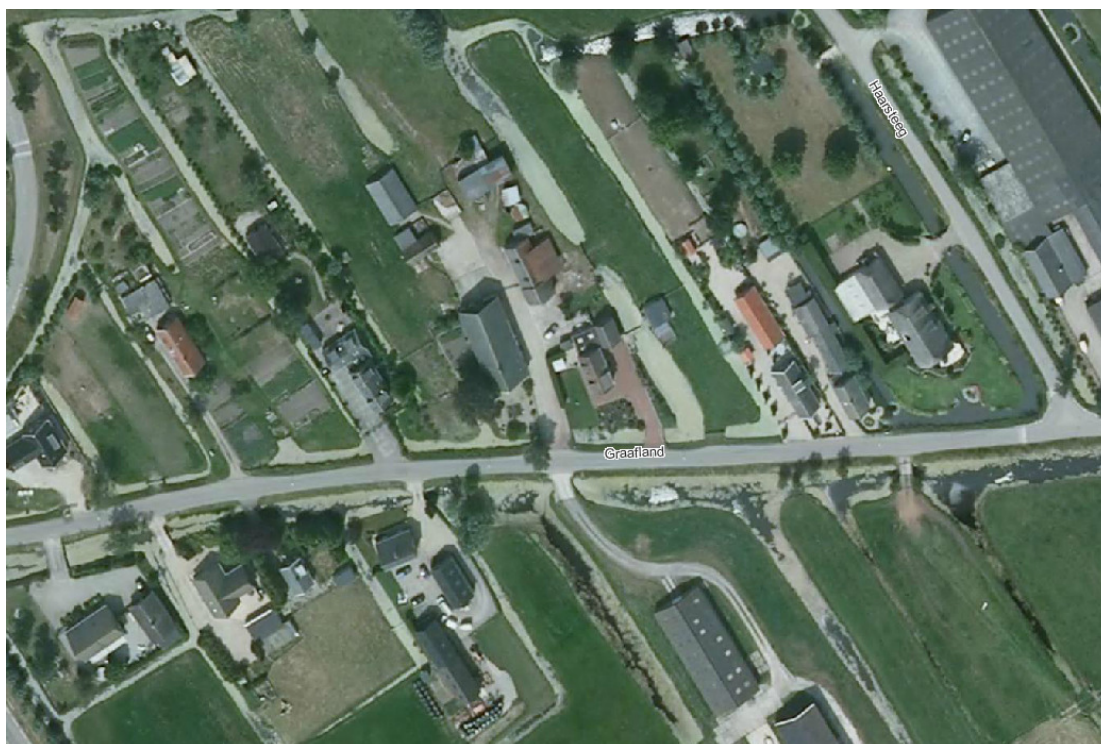


Gemeente Molenwaard

Bestemmingsplan "Graafland 38"
Toelichting

*Groot-Ammers, sectie B nummers 1338,
1333, 830, 829 en sectie F nummer 221*

Graafland 38 en 38a



Planidentificatie:	NL.IMRO.1927.BPgraafland38AMS-VG01
Vaststellingsdatum:	24 september 2013
Versiedatum:	12 augustus 2013
Projectnummer:	jc/R201242/1304
Opdrachtgever:	Verstoep Bouwkundigen
Opgesteld:	Dhr. J.S.H. Coomans MSc
Gecontroleerd:	Dhr. mr. drs. J. Wildschut

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	4
2. Gebiedsbeschrijving	4
2.1. Algemeen	4
2.2. Directe omgeving.....	4
3. Ruimtelijke effecten.....	5
3.1. Planologische ontwikkeling: Gebruik	5
3.2. Planologische ontwikkeling: Situering	5
3.3 Planologische ontwikkeling: ontwerp.....	5
4. Ruimtelijk beleidskader	6
4.1. Algemeen	6
4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte.....	6
4.3. Provinciaal beleid: Visie op Zuid-Holland	6
4.3.1. Algemeen.....	6
4.3.2. Structuurvisie – Algemene uitgangspunten	6
4.3.3. Projectgebied in structuurvisie	7
4.3.4. Provinciale Beeldkwaliteitskaart	8
4.4. Gemeentelijk beleid: Bestemmingsplan.....	8
4.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied 1 ^e herziening	8
4.4.2. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied	9
4.4.3. Bestemmingsplan Graafland 38.....	10
4.5. Conclusie.....	10
5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten	10
5.1. Algemeen	10
5.2. Archeologie.....	11
5.2.1. Waarden – Archeologie - 1	11
5.2.2. Waarden - Archeologie - 2	12
5.2.3. Waarden – Archeologie - 5.....	12
5.2.4. Waarden – Archeologie – 8	12
5.3. Cultuurhistorie	12
5.3.1. Algemeen.....	12
5.3.2. Historisch landschappelijke vlakken	13
5.3.3. Historisch landschappelijke lijnen	13
5.3.4. Conclusie	13
6. Verkeerskundige aspecten	14
6.1. Verkeer.....	14
6.2. Parkeren	14
7. Natuuraspecten	14
7.1. Flora en fauna.....	14
7.2. Landschappelijke inpassing	15
8. Water	15
9. Milieu	16
9.1. Bodemkwaliteit	16
9.2. Geluidhinder.....	16
9.3. Geurhinder	16
9.4. Luchtkwaliteit	17
9.5.(Externe) veiligheid.....	17
9.5.1. Algemeen.....	17
9.5.2. Risicobronnen.....	17
9.5.3. Risico van gevaarlijk transport over water	18
9.5.4. Kabels en leidingen	18
9.5.5. Conclusie externe veiligheid.....	18
10. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

10.1. Algemeen	18
10.2. Planschade.....	18
10.3. Vooroverleg	19
10.4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
11. Conclusie	19
Bijlagen.....	20

1. Inleiding

Onderhavige toelichting heeft betrekking op het bestemmingsplan "Graafland 38". In de huidige situatie is sprake van een agrarisch bedrijf met een tweetal bedrijfswoningen, bekend als Graafland 38 en Graafland 38a. Op het perceel bij de woningen is het ene deel van het agrarische bedrijf aanwezig, waarbij een deel van de bedrijfsbebouwing ook is gerealiseerd op een perceel aan de overzijde van de Graafland.

In het onderhavige plan worden beide bedrijfswoningen herstemd als burgerwoning. De (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen ten zuiden van de Graafland worden door middel van dit plan grotendeels onder het overgangsrecht gebracht. Het is de bedoeling de overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in te zetten voor toepassing van ruimte voor ruimte locaties elders in de gemeente.

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden tussen de opdrachtgever en het gemeentebestuur. Daarbij is tijdens de gemeente aangegeven dat de gemeenteraad in principe akkoord zal gaan met de bestemmingsplanherziening voor onderhavig plangebied. Daarbij is verder aangegeven dat in de toelichting bij het plan aandacht dient te worden besteed aan de bestemmingsplanregeling zoals toegepast in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied.

Op 13 november 2012 heeft de heer Arjan Verstoep van Verstoep Bouwkundigen Adromi B.V. opdracht gegeven om een bestemmingsplan op te stellen voor onderhavig plangebied.

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, foto's en kadastrale ondergronden. De in deze toelichting vernoemde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

Groot-Ammers is een landelijk gelegen dorp ten zuidwesten van de Lek. Kenmerkend voor het gebied zijn de lange, smalle kavels en brede sloten en de vele agrarische bedrijven. Het gebied kenmerkt zich verder door de uitgestrekte polders, plassengebieden, oude waterlopen en ligging aan de Lek.

Groot-Ammers was een van de kernen in de gemeente Liesveld. Deze gemeente bestond verder uit de kernen Langerak, Nieuwpoort en Streefkerk. Met ingang van 1 januari 2013 is de gemeente Liesveld bestuurlijk gefuseerd met de gemeenten Graafstroom en Nieuw-Lekkerland. De drie gemeenten zijn sindsdien bekend onder de naam gemeente Molenwaard.

2.2. Directe omgeving

De locatie waar onderhavig bouwplan betrekking op heeft, is kadastraal bekend gemeente Groot-Ammers, sectie B nummers 1338, 1333, 830, 829 en sectie F nummer 221. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden zoals in de volgende figuur weergegeven.

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom, ten zuidoosten van de kern van Groot-Ammers. Het grondgebruik bestaat voornamelijk uit grasland voor agrarische doeleinden. Tussen de agrarische percelen liggen smalle kavelsloten. Op de onderhavige percelen zijn buiten de sloten overigens geen solitaire waterpartijen aanwezig.

In de directe omgeving van het perceel zijn voornamelijk woningen gesitueerd. Direct ten oosten en ten westen van het onderhavige plangebied wordt de bebouwing aangewend voor woondoeleinden. Op circa 80 meter vanuit de oostelijke perceelgrens is een agrarisch bedrijf gesitueerd.



Figuur: omgeving perceel en kadastrale situering onderhavig plangebied (Bron: Google Earth & Kadaster)

3. Ruimtelijke effecten

3.1. Planologische ontwikkeling: Gebruik

Het plan betreft een bestemmingswijziging van agrarische doeleinden naar woondoeleinden. De voormalige agrarische bedrijfswoningen worden in het onderhavige plan bestemd als burgerwoningen. De overige voormalige agrarische opstallen, aan de overzijde van Graafland 38, worden door dit plan onder het overgangsrecht gebracht.

De percelen met de bestemming wonen kunnen als dusdanig worden aangewend. Het feitelijke gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoningen zal als gevolg van dit bestemmingsplan niet wijzigen. De gronden tegenover de Graafland 38/38a zullen niet langer functioneel verbonden zijn in het kader van een agrarisch bedrijf. Desalniettemin kunnen deze gronden als gevolg van het nieuwe plan nog steeds gebruikt worden als grasland voor agrarische doeleinden. Gebruik van bebouwing voor agrarische bedrijvigheid wordt, met inachtneming van het overgangsrecht, echter niet meer toegestaan in dit bestemmingsplan.

3.2. Planologische ontwikkeling: Situering

In het vigerende bestemmingsplan zijn reeds twee bedrijfswoningen toegestaan in het onderhavige plangebied. De mogelijke situering van bebouwing op het perceel zal als gevolg van dit plan niet gewijzigd worden. Bovendien is voor het onderhavige plan aansluiting gezocht bij bestemmingssystematiek van het (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied.

Gelet op de omvang van het bouwperceel Graafland 38 kan hier tot 100 m² aan bijgebouwen worden toegestaan. De bestaande opstallen aan de overzijde van de Graafland zullen onder het overgangsrecht worden gebracht. De overige voormalige agrarische opstallen aan de Graafland 38 worden ingezet voor toepassing van de ruimte voor ruimte regeling elders binnen de gemeente.

3.3 Planologische ontwikkeling: ontwerp

Middels onderhavige bestemmingsplanwijziging kan de voormalige agrarische bedrijfswoning aan Graafland 38 worden herbouwd. Dit geldt tevens voor de direct aan de woning grenzende schuur. De herbouw van deze woning en schuur zal op eenzelfde wijze worden uitgevoerd als de bestaande bebouwing. Op deze wijze blijven de kenmerkende waarden van de voormalige agrarische bebouwing behouden.

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste alinea beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de provinciale structuurvisie. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ten slotte ingegaan op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en het in procedure gebrachte (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied.

4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Het biedt een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie worden nationale belangen gedefinieerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met vaststelling van deze structuurvisie is tot dan toe geldend rijksbeleid zoals de Nota Ruimte komen te vervallen.

In relatie tot de Wet ruimtelijke ordening wordt op rijksniveau de zogenaamde AMvB Ruimte vastgesteld om de belangen uit deze structuurvisie te borgen. Op 29 mei 2009 is een ontwerp van deze AMvB verschenen en op 14 juni 2011 is in ontwerp een aanpassing voorgesteld. De AMvB is uiteindelijk vastgesteld op 22 augustus 2011.

De AMvB Ruimte biedt een inhoudelijk beleidskader dat de gemeente moet meewegen bij planologische besluitvorming. Daarnaast kan in de AMvB Ruimte provincies of gemeenten opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een bestemmingsplan of een verordening.

Met de AMvB Ruimte wordt primair beoogd om nationale ruimtelijke belangen te beschermen. Het gaat hier bijvoorbeeld om infrastructuur, natuur, kustverdediging en dijken en de afvoer van rivierwater.

Het onderhavige bestemmingsplan zal niet leiden tot een aantasting van de nationale belangen die de AMvB ruimte beoogt te beschermen.

4.3. Provinciaal beleid: Visie op Zuid-Holland

4.3.1. Algemeen

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 2 juli 2010 de structuurvisie Visie op Zuid-Holland vastgesteld. Het provinciebestuur presenteert in deze structuurvisie haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland en de manier waarop ze deze willen realiseren.

4.3.2. Structuurvisie – Algemene uitgangspunten

In de structuurvisie presenteert de provincie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland. De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie op 2020, met een doorkijk naar 2040. Zuid-Holland moet in 2040 een aantrekkelijke, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie zijn, bestand tegen klimaatverandering en gekenmerkt door ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. De provincie werkt daarvoor aan een krachtig stedelijk netwerk in een aantrekkelijke groenstructuur die aansluit op de grote landschappen van kust, delta en Groene Hart. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus en een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. Het gaat in Zuid-Holland om 'ontwikkelen met schaarse ruimte'; met andere woorden er is weinig ruimte en de opgaven zijn daardoor gecompliceerd.

De provincie noemt in de structuurvisie vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdoggaven en geeft voorrang aan programma's of projecten die een bijdrage leveren aan deze opgaven. Die opgaven zijn:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel.

- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie.
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk.
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap.
- Stad en land verbonden.

Omdat ruimte een schaars goed is, is het volgens de provincie daarom zaak de beschikbare ruimte binnen de bebouwingscontouren beter te benutten en om meer dan voorheen te letten op ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied.

De structuurvisie richt zich daarbij in beginsel op de middellange termijn, maar het biedt ook uitsluitel voor de ontwikkeling op korte termijn. De structuurvisie voorziet verder niet in een statisch eindbeeld, maar geeft vooral de voorwaarden aan om de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in de gewenste richting te kunnen leiden. Dit betekent dat de structuurvisie voldoende hardheid moet hebben om die voorgestane ontwikkeling gestalte te kunnen geven, maar tegelijkertijd voldoende flexibel moet zijn om in te kunnen spelen op de actualiteit.

De structuurvisie wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van verzoeken van gemeenten en regio's en in verband met maatschappelijke en beleidsmatige ontwikkelingen. In de Actualisering 2012, welke van 7 september tot en met 4 oktober ter inzage heeft gelegen, blijven de hoofdlijnen, hoofdogaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid ongewijzigd.

4.3.3. Projectgebied in structuurvisie

Zoals de uitsnede van de structuurvisie aangeeft, is onderhavig perceel gelegen in een gebied dat nader is aangeduid als 'Agrarisch landschap – inspelen op bodemdaling'. Het projectgebied is aangeduid als zone met landschappelijke, cultuurhistorische waarden en een overwegend agrarische functie die inspeelt op bodemdaling. Aandacht voor de heersende water- en bodemproblematiek in dit gebied is noodzakelijk. Het gaat niet alleen om bodemdaling, maar ook om versnippering van het watersysteem, slechte waterkwaliteit en wateroverlast. Om bodemdaling af te remmen geldt als vertrekpunt: 'Substantieel afremmen van de bodemdaling binnen een robuust en klimaatbestendig watersysteem, zodanig dat het op lange termijn goed betaalbaar en beheersbaar is en dat rekening wordt gehouden met behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kernkwaliteiten'.



Figuur: uitsnede structuurvisie Visie op Zuid-Holland (bron: website provincie Zuid-Holland)

Het realiseren van een robuust en klimaatbestendig watersysteem en behoud van waardevolle bebouwing zijn voor dit gebied de belangrijkste uitgangspunten involgen de provinciale structuurvisie.

In het onderhavige plan, zoals weergegeven in hoofdstuk 3, zijn geen ontwikkelingen voorzien welke van invloed zijn op de provinciale belangen. De bestemmingsplanwijziging en de daarmee samenhangende gebruikswijziging van de percelen levert geen belemmeringen op ten aanzien van de ruimtelijke relevante hoofdogaven. Het plan betreft enkel een planologische statuswijziging van de gronden en bestaande opstallen.

4.3.4. Provinciale Beeldkwaliteitskaart

In de provinciale Kwaliteitskaart 2020 is het onderhavige plangebied aangeduid als ‘rivierengebied’. De ruimtelijke randvoorwaarden voor dit gebied zijn opgenomen in het gebiedsprofiel voor de Alblasserwaard-Vijfheerenland. Momenteel wordt vanuit de provincie gewerkt aan het opstellen van gebiedsprofielen. Deze zullen voor het einde van 2014 beschikbaar zijn. Desalniettemin zijn op basis van reeds uitgegeven gebiedsprofielen en bijbehorende kwaliteitskaart een aantal belangrijke ruimtelijke randvoorwaarden te benoemen.



Figuur: uitsneden kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland (Bron: Provincie Zuid-Holland)

Voornameijk van belang voor het behoud van het ‘rivierengebied’ is het bewaren van diversiteit aan kenmerkende landschappelijke elementen. Het binnendijkse gebied bestaat voornamelijk uit oeverwallen, kommen, grienden en bossen. Kleinschalige ruimten op de oeverwallen en grootschalige ruimten en grondgebruik in de kommen. Buitendijks liggen de rivieren zelf, gekenmerkt door langgerekt en stromend open water, omzoomd met rietgorzen. Hoge dijken en dijkebeouwing begrenzen de rivieren.

Onderhavig bestemmingsplan heeft geen enkele invloed op de karakteristieke elementen van het rivierengebied. Er zal bovendien geen verandering van ruimtelijke elementen optreden als gevolg van het plan. Het is derhalve niet strijdig met de bepalingen uit het provinciaal beleid betreffende de ruimtelijke ontwikkeling in dit gebied. Overigens zal in deze toelichting onder andere nog afzonderlijk worden ingegaan op relevante aspecten als water en cultuurhistorie.

4.4. Gemeentelijk beleid: Bestemmingsplan

4.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied 1^e herziening

De gronden bij Graafland 38 en 38a zijn opgenomen in bestemmingsplan “Buitengebied 1^e herziening”. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 19 mei 2009 door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Liesveld.



Figuur: uitsnede vigerende bestemmingsplan "Buitengebied I^e herziening" (Bron: bestemmingsplankaart)

De percelen zijn bestemd voor agrarische doeleinden ten behoeve van de veehouderij. De bouwstede is als zodanig bestemd door middel van een nadere aanwijzing. De gronden direct grenzend aan de Graafland zijn nader aangewezen als agrarische gronden zonder gebouwen. Voor de agrarische gronden ten zuiden van de Graafland geldt een nadere aanduiding 'zonder dienstwoning'. Binnen het bouwvlak is dus enkel agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan. De beide percelen zijn op basis van dit bestemmingsplan functioneel verbonden. De woningen aan Graafland 38 en Graafland 38a zijn bestemd als bedrijfswoningen.

4.4.2. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied

Voor het buitengebied rond Groot-Amers wordt bij schrijven een nieuw bestemmingsplan "Buitengebied" voorbereid. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 26 november tot 14 december 2012. Voor het onderhavige bestemmingsplan "Graafland 38" is aansluiting gezocht bij de systematiek van (ontwerp)bestemmingsplan "Buitengebied" omdat dit de beoogde planologische situatie voor de toekomst goed representeert.

In het (ontwerp)bestemmingsplan is het onderhavige perceel aangeduid als Agrarisch. Over vrijwel het gehele perceel ligt een bouwvlak met een maatvoering voor maximaal twee wooneenheden. De gronden hebben bovendien een aantal verschillende dubbelbestemmingen archeologische waarden.

Het perceel ten zuiden van de woning aan Graafland 38a is tevens bestemd voor agrarisch doeleinden met daarbij een bouwvlak voor de bestaande bebouwing. Daarnaast kent het perceel een dubbelbestemming voor archeologische waarden, een aanduiding stiltegebied en een aanduiding waardoor een bedrijfswoning is uitgesloten.

In de volgende figuur is een uitsnede van het (ontwerp)bestemmingsplan weergegeven. De zuidelijk gelegen agrarische gronden en de gronden bij Graafland 38 en 38a zijn in het (ontwerp)bestemmingsplan functioneel verbonden.



Figuur: (ontwerp)bestemmingsplan verbeelding (Bron: ruimtelijke plannen)

4.4.3. Bestemmingsplan Graafland 38

Het onderhavige plan ziet toe op het herbestemmen van het agrarische bedrijf voor woondoeleinden. In het onderhavige bestemmingsplan is voor beide reeds bestaande woningen separaat een woonbestemming opgenomen.

De overige gronden worden bestemd als tuin en voor agrarische doeleinden, echter zonder dat daar bebouwing mag worden opgericht. Wat betreft de archeologische bescherming is de zonering overgenomen uit het (ontwerp)bestemmingsplan "Buitengebied" dat bij schrijven in procedure is.

Om toekomstige mogelijkheden voor de bestaande bebouwing aan Graafland 38 te faciliteren wordt middels onderhavig plan de herbouw van de woning inclusief de aaneengesloten schuur mogelijk gemaakt.

4.5. Conclusie

Door middel van de onderhavige bestemmingsplanprocedure wordt de planologische situatie voor gronden behorende bij Graafland 38 en 38a gewijzigd. Het plan faciliteert het hergebruik van een deel van het voormalige agrarische bedrijfscomplex voor woondoeleinden.

Als algehele conclusie kan worden gesteld dat het plan niet in strijd is met rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid. De bestemmingsplanherziening voor dit plangebied sluit tevens aan bij het (ontwerp)bestemmingsplan 'Buitengebied'. Er zijn op basis van het vigerende beleidskader dan ook geen belemmeringen ten aanzien van deze bestemmingsplanherziening.

5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten

5.1. Algemeen

Bij een ruimtelijke onderbouwing als de onderhavige dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op de betreffende percelen.

5.2. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Bij een bestemmingsplantoelichting als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Zuid-Holland valt op te maken dat nabij het perceel een hoge archeologische trefkans is toebedeeld vanwege een middeleeuwse woonheuvel. Deze archeologische classificatie blijkt ook uit het (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied.

Vanwege de archeologische waarden binnen het plangebied is in het onderhavige bestemmingsplan aansluiting gezocht bij het (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied. Binnen het plangebied zijn een aantal classificaties ten aanzien van archeologische waarden opgenomen.

In voorbereiding op de onderhavige ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd dat is bijgevoegd onder bijlage 2 van deze toelichting.

Uit dit archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek¹ blijkt dat de huisterp ter hoogte van de huidige bebouwing dusdanig verstoord is dat hier geen intacte archeologische waarden meer worden verwacht. Omdat de voorgenomen activiteiten zich beperken tot de omvang van de huidige bebouwing, wordt vervolgonderzoek niet geadviseerd. Mocht het zo zijn dat de voorgenomen ingrepen buiten de grenzen van de huidige bebouwing gaan plaatsvinden, dan wordt archeologische begeleiding geadviseerd.

Met dit onderzoek wordt voorzien in de onderzoeksplicht op basis van de dubbelbestemmingen archeologie zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

5.2.1. Waarden – Archeologie - 1

De gronden aangewezen met de dubbelbestemming 'Waarden – Archeologie - 1' mogen worden bebouwd onder de voorwaarde dat de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Bovendien mogen de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Deze bepalingen zijn niet van toepassing indien vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Bovendien zijn de bepalingen niet van toepassing wanneer een bouwwerk een oppervlakte van ten hoogste 30 m² heeft of wanneer een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Herbouw van de woning zal niet plaatsvinden op de bestaande fundering. Het bijgevoegde archeologisch onderzoek (bijlage 2) zal daarom nogmaals worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Uit dit onderzoek komt naar voren dat voor herbouw op de bestaande locatie geen nader onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Naast het bepaalde in deze bouwregels zijn er met betrekking tot de archeologische waarden uitvoeringsverboden opgelegd voor het uitvoeren van werkzaamheden zonder omgevingsvergunning.

¹ Transect. Archeologisch bureauonderzoek en Verkennend booronderzoek Graafland 38, rapport 48, d.d. 02-2012

Het gaat dan voornamelijk om grondbewerkingen welke grondroering dieper dan 30 centimeter onder maaiveld veroorzaken.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn de gronden rond de historische woonheuvel op deze wijze bestemd. Ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie -1 is in huidige situatie een deel van de boerderij en zijn een aantal voormalige bedrijfsgebouwen gesitueerd.

5.2.2. Waarden - Archeologie - 2

Voor de gronden aangewezen met de dubbelbestemming 'Waarden – Archeologie - 2' geldt een zelfde onderzoekplicht als voor Waarden Archeologie 1 wanneer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd. De uitzondering op deze bouwregels betreft in dit geval echter vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Tevens moet de vergunningaanvraag voldoen aan de voorwaarden dat het een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² betreft dat het bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Ter plaatse van de dubbelbestemming Waarden – Archeologie - 2 is een deel van voormalige boerderij aanwezig en zijn een aantal voormalige agrarische bijgebouwen gesitueerd. Voor herbouw van de woning op de bestaande locatie is reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd waaruit naar voren komt dat vervolgonderzoek bij herbouw op de bestaande locatie niet aan de orde is.

5.2.3. Waarden – Archeologie - 5

In overeenkomst met voorgaande waarde aanduidingen archeologie is voor deze dubbelbestemming de algemene onderzoekplicht van toepassing. Met die uitzondering dat vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Tevens dient het een bouwwerk te betreffen met een oppervlakte van ten hoogste 250 m² en moet het gaan om een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 150 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Ter plaatsen van de dubbelbestemming Waarden – Archeologie – 5 is enkel voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesitueerd.

5.2.4. Waarden – Archeologie – 8

In overeenkomst met de voorgaande waarde aanduidingen archeologie is ook voor deze dubbelbestemming de algemene onderzoekplicht van toepassing.

Met die uitzondering dat vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Tevens dient het een bouwwerk te betreffen met een oppervlakte van ten hoogste 10.000 m² en moet het gaan om een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Ter plaatse van de dubbelbestemming Waarden – Archeologie – 8 is geen bebouwing gesitueerd.

5.3. Cultuurhistorie

5.3.1. Algemeen

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland valt op te maken dat onderhavig plangebied is gelegen op een locatie waar sprake is van diverse aanduidingen welke van belang zijn in het kader van cultuurhistorische aspecten.

5.3.2. Historisch landschappelijke vlakken

Zo is uit de kaart op te maken dat het plan grenst aan een historisch landschappelijk vlak met een redelijk hoge waarde. Historische landschappelijke vlakken kennen, afhankelijk van de score op de waardering, een toegekende waarde, welke varieert van zeer hoog tot redelijk hoog. De meeste landschapstypen in Zuid-Holland zijn (op provinciaal niveau) niet bijzonder zeldzaam. Ze scoren daardoor, bij voldoende gaafheid en samenhang, doorgaans niet hoger dan "hoge waarde".



Figuur: Historische landschappelijke vlak- en lijnelementen (Bron: cultuurhistorische waardenkaart Zuid-Holland)

5.3.3. Historisch landschappelijke lijnen

Naast de aanwezigheid van een landschappelijk vlak in de nabijheid van het plangebied is er ook sprake van een historisch landschappelijke lijn, waaraan een hoge waarde is toegekend. Het gaat hierbij om de Graafland welke het bestemmingsplangebied verdeelt in twee delen.

Bij de waardering van landschappelijke lijnen wordt voornamelijk gelet op de gaafheid van het historische lijnelement (bijvoorbeeld het profiel van een dijk of kanaal) en eventueel ook op de samenhang met andere elementen (bijvoorbeeld polderkades met weteringen en tiendwegen). Gaafheid kan bijvoorbeeld zijn aangetast door ophoging van een dijk, asfaltering van een onverhard pad of verbreding van een tracé. Samenhang tussen elementen heeft vaak te lijden gehad door aanleg van nieuwe wegen, industrieterreinen of woonwijken. In een dergelijk geval is hooguit de waarde "redelijk hoog" toegekend.

De meeste typen van historische lijnelementen (rivieren, watergangen, dijken) zijn als zodanig niet bijzonder zeldzaam. Ze scoren daardoor - bij voldoende gaafheid en samenhang - doorgaans niet hoger dan "hoge waarde".

5.3.4. Conclusie

Ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van cultuurhistorische waarden. Het van belang zijnde lijnelement ter plaatsen van de Graafland zal geen enkele negatieve invloed ondervinden van het onderhavige plan. Het weg bestemmen van een deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zal er daarentegen toe leiden dat het uitzicht op het veenweidegebied vanaf de Graafland op den duur wordt verbeterd.

Wat betreft de vlakvormige historische elementen kan geconstateerd worden dat een deel van het onderhavige perceel de classificatie 'redelijke hoge waarde' heeft toegewezen gekregen. Buiten gronden binnen de bebouwde kom is dit de laagst mogelijke classificering.

Middels dit bestemmingsplan wordt de herbouw van de woning op de huidige locatie planologisch verankerd. Door herbouw op dezelfde locatie mogelijk te maken blijven deze cultuurhistorisch waardevolle elementen behouden. Gezien herbouw plaats zal vinden op de huidige locatie en het plan geen additionele ontwikkelingsmogelijkheden genereerd worden geen cultuurhistorische waarden aangetast als gevolg van dit plan.

6. Verkeerskundige aspecten

6.1. Verkeer

De onderhavige gedeeltelijke bestemmingsplanherziening heeft geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied. In de huidige situatie zijn reeds twee woning binnen het bouwvlak gesitueerd. In de bestemmingsplanregeling is bovendien opgenomen dat er per woonbestemming slecht een woning mag zijn.

Er zal als gevolg van dit bestemmingsplan dan ook geen verandering optreden in de verkeerskundige situatie.

6.2. Parkeren

Ten aanzien van het aspect parkeren zijn beide woningen reeds in de huidige situatie voorzien van ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen grond. Het bestemmingsplan brengt geen verandering in deze situatie. Het onderhavige plan voorziet niet in een toename van het aantal wooneenheden of verkeer aantrekkende functies.

Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan.

7. Natuuraspecten

7.1. Flora en fauna

Groot-Ammers is gelegen in een landelijke omgeving. Beeldbepalend zijn de uitgestrekte percelen grasland omringd door sloten. De infrastructuur wordt gevormd door smalle wegen. Langs deze doorgaande wegen is vanuit het verleden voornamelijk lintbebouwing gesitueerd. Om te beoordelen of er mogelijk sprake is van een verstoring van enige natuuraspecten, is de ligging in, of ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang.

Op de EHS van de provincie Zuid-Holland valt af te lezen dat het perceel niet is gelegen in een gebied waarin sprake is van een ecologische verbinding, dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied.



Figuur: flora- en fauna (Bron: ecologische hoofdstructuurkaart Zuid-Holland)

Onderhavig bestemmingsplan zal in relatie tot wat reeds planologisch is toegelaten geen negatieve effecten teweegbrengen. Het onderhavige plan faciliteert geen veranderingen in het bestaande

verkavelingspatroon en zal worden gerealiseerd binnen het bestaande bebouwingslint. Bovendien bevindt zich in de directe omgeving van de planlocatie geen waardevolle natuur. Vanuit een lokaal ecologisch perspectief is de invloed van het bouwplan dan ook als verwaarloosbaar te beschouwen.

De op termijn te amoveren bijgebouwen bieden tevens geen onderkomen aan beschermde plant en diersoorten. Voornamelijk omdat deze bijgebouwen frequent gebruikt worden. Bovendien wordt het achtererf, waarop de te amoveren bebouwing gesitueerd is, aangewend voor parkeren. Dit levert in samengaan met het frequente gebruik van de bebouwing dusdanig veel reuring op dat de aanwezigheid van beschermde flora en fauna zeer onwaarschijnlijk wordt geacht.

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat een nader onderzoek op grond van flora en fauna aspecten niet noodzakelijk is.

7.2. Landschappelijke inpassing

Het plangebied aan de Graafland zal middels onderhavig bestemmingsplan gedeeltelijk worden bestemd voor woondoeleinden. De bestaande woonbebouwing zal behouden blijven en worden bestemd overeenkomstig de bestemmingsregels uit het (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied.

De bebouwing aan de overzijde van de Graafland 38a zal onder het overgangsrecht worden gebracht. In het onderhavige plan zijn geen bouwmogelijkheden opgenomen voor dit deel van het plangebied. Hierdoor zal het open karakter van deze gronden op den duur hersteld worden.

Door uitvoering te geven aan onderhavig plan ontstaat vanuit het bestaande bebouwingslint aan de Graafland een open en wijds zicht over de agrarische gronden. Het onderhavige plan zorgt ervoor dat de verstorende werking van de tegenovergelegen agrarisch bebouwing op termijn kan worden opgeheven. Dit zal het aanzicht van het weidse karakteristieke slagenlandschap ten goede komen.

Landschappelijke inpassing vormt in het kader van onderhavige bestemmingsplanherziening geen belemmering.

8. Water

In de huidige situatie is sprake van bebouwing en terreinverharding. Het onderhavige plan zorgt niet voor een toename van het verhard oppervlak omdat de bestaande woonbebouwing herbouwd zal worden op de bestaande locatie. In de regel zal bij een burgerwoning minder verhard oppervlak aanwezig zijn dan bij een agrarisch bedrijf. Bovendien wordt op basis van dit bestemmingsplan een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen weg bestemd waardoor een afname van bebouwd oppervlak gerealiseerd gaat worden.

Voorwaarde voor wat betreft het aspect water is het handhaven van de bestaande situatie. Dit betekent dat er geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Aangezien het plan geen concrete wijzigingen inhoud en het plan geen uitbreiding van bouwmogelijkheden inhoud wordt aan deze eis voldaan.

Voor het hemelwater, afkomstig van de te herbouwen woning wordt qua dakbedekking en afwatering gebruik gemaakt van daarvoor goedgekeurde niet uitlogende materialen zodat geen diffuse verontreiniging zal optreden.

In het kader van het vooroverleg heeft waterschap Rivierenland het plan beoordeeld ². Het waterschap heeft aangegeven dat indien er geen wezenlijke veranderingen zijn ten opzichte van de waterstaatkundige situatie er geen belemmeringen zijn te verwachten voor onderhavig bestemmingsplan. Derhalve is geconcludeerd dat het plan op basis van de locatie geen relevante wateraspecten behelst. Indien werkzaamheden aan het water uitgevoerd worden is hiervoor een watervergunning nodig.

² Waterschap Rivierenland. *Reactie voorontwerp bestemmingsplan Graafland 38*, d.d. 2 april 2013

Gelet op een en ander komt het project niet in strijd met de waterbelangen.

9. Milieu

In dit hoofdstuk komen enkele milieuaspecten aan de orde, welke tevens aandacht behoeven in een ruimtelijke onderbouwing.

9.1. Bodemkwaliteit

Verontreiniging in de bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Het is daarom belangrijk bij dergelijke ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit in overweging te nemen. De aanvaardbaarheid van verontreiniging wordt bepaald in de Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet.

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat ondanks de aanwezigheid van een zekere mate van verontreiniging in de bodem geen nader onderzoek hoeft te worden uitgevoerd voor de totstandkoming van dit plan.

Indien (ver)bouwwerkzaamheden zijn voorzien in de toekomst zal het aspect bodem bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning nader getoetst worden. De bestaande bedrijfswoningen zullen worden herbestemd als burgerwoningen. Dit betreft geen functiewijziging welke in het kader van de Bouwverordening of de Wet bodembescherming relevant is.

9.2. Geluidhinder

De reeds aanwezige woningen betreffen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (artikel 1) en het Besluit geluidhinder (artikel 1.2). De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege wegverkeerlawaaï op de gevel van een woning mag in beginsel maximaal 48 dB bedragen. Voor wat betreft de geluidbelasting voor woningen is vanwege wegverkeerlawaaï de Graafland bepalend. De formele geluidszone behorende bij deze weg bedraagt 250 meter (weg tot twee rijstroken in buitengebied). De bouwpercelen zijn gelegen binnen deze zone als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Voor de te handhaven woningen zal als uitvloeisel van de herbestemming als burgerwoning geen wijziging optreden van de normering inzake wegverkeerlawaaï. Dit geldt eveneens op het vlak van de normering industrielawaaï, alhoewel daarmee, gelet op de directe omgeving, geen rekening mee behoeft te worden gehouden.

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering bij de uitvoering van dit plan.

Met andere categorieën van geluid, zoals rail- en luchtverkeerlawaaï, behoeft geen rekening te worden gehouden op de onderhavige locatie. Gezien het bovenstaande luidt de conclusie dan ook dat er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn ten aanzien van deze bestemmingsplanherziening.

9.3. Geurhinder

Op basis van het Besluit landbouw milieubeheer dient bij een bestemmingsplanherziening rekening te worden gehouden met de geurhindercirkel van eventueel aanwezige veehouderijbedrijven. Voor solitaire woningen in buitengebied wordt een normafstand van 50 meter aangehouden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt. Voor vergunningplichtige landbouwbedrijven geldt een op dit punt vergelijkbare normering.

Rond het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gesitueerd binnen een afstand van 50 meter. Relevante agrarische bedrijvigheid ligt dusdanig ver van het onderhavige perceel dat het geen belemmeringen oplevert ten aanzien van geurhinder.

³ Onderzoeksbureau Almad Eco. *Verkennd bodemonderzoek Graafland 38 Groot-Ammers*, d.d. 14 februari 2012

Concluderend kan dan ook worden gesteld dat totstandkoming van dit bestemmingsplan niet wordt gehinderd door het aspect geurhinder.

9.4. Luchtkwaliteit

Buiten emissies vanwege het wegverkeer zijn in de directe omgeving van de woning geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in Bijlage II van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden.

Het plan zal niet leiden tot een significante toename van de verkeersbelasting op de Graafland. In de huidige situatie zijn reeds twee woningen toegelaten. Het bestemmingsplan voorziet enkel in een wijziging naar solitair gebruik als burgerwoningen. Er zal per saldo geen toename van het aantal woningen plaatsvinden.

Voor de onderhavige locatie behoeft hoe dan ook geen rekening te worden gehouden met een overschrijding van de normering uit de Wet milieubeheer, gelet op de bestaande achtergrondwaarden voor fijn stof en NOx.

Gezien het bovenstaande is het dan ook niet noodzakelijk dat er onderzoek wordt gedaan naar de luchtkwaliteit.

9.5.(Externe) veiligheid

9.5.1. Algemeen

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

9.5.2. Risicobronnen

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden. Evenmin is gebleken van in de omgeving aanwezige propaantanks. Op de risicokaart zijn enkel de overstromingsgevoelige gebieden gemarkeerd. Het verhoogd overstromingsrisico dat hier van toepassing is geldt voor het gehele gebied achter de Lekdijk. Het plangebied is in onderstaande afbeelding zwart omlijnd.



Figuur: risicokaart (bron: risicokaart.nl)

9.5.3. Risico van gevaarlijk transport over water

Voor onderhavig plan is de risicokaart en de 'Risicoatlas Hoofdvaarwegen' van Rijkswaterstaat geraadpleegd. Hieruit volgt dat geen rekening gehouden behoeft te worden met een plaatsgebonden risicocontour.

9.5.4. Kabels en leidingen

Op de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is te zien dat in de buurt van de locatie geen sprake is van risicovolle leidingen. In het betrokken perceel en in de directe omgeving van dit perceel zijn geen hoge druk gasleidingen gesitueerd. Zoals gebruikelijk zal voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een zogenaamde Klic-melding worden gedaan.

9.5.5. Conclusie externe veiligheid

Op grond van het bovenstaande geldt dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

10. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1. Algemeen

Het plan betreft een particuliere ontwikkeling, waarvan de uitvoering niet ten laste van de publieke middelen komt. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan al economisch uitvoerbaar geacht.

Middels de bestemmingsplanregels wordt uitgesloten dat meer dan één woning mag worden gerealiseerd per woonbestemming. Bovendien zal ter zekerheid van de gemeente een anterieure overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer van het onderhavige plan.

10.2. Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien

privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Er wordt geen rekening gehouden met planschaderisico. Een invulling voor woondoeleinden is minder belastend voor de omgeving dan een bestemming voor een agrarisch bedrijf. Ten overvloede zal door middel van het sluiten van een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan het risico op dit punt worden afgedekt zodat dit niet ten laste van de gemeentelijke begroting komt.

10.3. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft aangegeven dat het plan geen provinciale belangen schaadt.

10.4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan heeft als ontwerp ter inzage gelegen vanaf 21 juni 2013. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

11. Conclusie

Er zijn geen ruimtelijke beleidskaders die de realisering van het plan in de weg staan. Verder blijkt uit de verschillende aspecten welke in het kader van deze toelichting zijn onderzocht, dat er geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen planontwikkeling. Het plan is economisch uitvoerbaar en ook maatschappelijk moet het plan uitvoerbaar worden geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar is in de bestaande omgeving en dat er een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt door toepassing te geven aan onderhavig plan.

Bijlagen

1. Onderzoeksbureau Almad Eco. *Verkennend bodemonderzoek Graafland 38 Groot-Ammers*, d.d. 14 februari 2012.
2. Transect. *Archeologisch bureauonderzoek en Verkennend booronderzoek Graafland 38; rapport 48*, d.d. 02-2012
3. Waterschap Rivierenland. *Reactie voorontwerp bestemmingsplan Graafland 38*, d.d. 2 april 2013