

Toelichting behorende bij het bestemmingsplan

Herziening Ruimte voor Ruimte Abbekesdoel 58 en 59 Bleskensgraaf



locatie huidig bouwvlak (bron: initiatiefnemer)

Aanvrager partiële herziening

De partiële herziening is een initiatief van

Opdrachtgever:

De heer A.C. van den Berg
Elzenweg 19
2971 LA Bleskensgraaf

Adviseur:

De heer E. (Emile) Petit BSc.
DLV Makelaardij BV
Tel. 0413-336850 / 06-53420909
e.petit@dlv.nl
www.dlv.nl



Plangebied:

Abbekesdoel 58, 59 en Abbekesdoel ongenummerd
Bleskensgraaf

Kadastraal:

Gemeente Bleskensgraaf
Sectie E, nummer 80, 81, 333 en 334

Datum rapport:

21 november 2013

I Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Locatie plangebied	4
1.2	Ruimtelijke omschrijving	5
1.2.1	<i>Huidige situatie</i>	6
1.2.2	<i>Gewenste situatie</i>	6
1.3	Vigerende plannen	7
1.4	Inhoud en leeswijzer	7
2.	Inventarisatie van relevant beleid	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	15
2.4	Waterschap	20
3.	Planbeschrijving	22
4.	Relevante uitvoeringsaspecten	25
4.1	Bodem	25
4.2	Milieuzonering	26
4.3	Wet ammoniak en veehouderij	27
4.4	Geluid	27
4.5	Externe veiligheid	29
4.6	Luchtkwaliteit	29
4.7	Cultuurhistorie	30
4.8	Ecologie	33
4.9	Water	37
5.	Juridische planopzet	41
5.1	Planmethode	41
5.2	Verbeelding	41
5.3	Regels	41
5.3.1	<i>Paragraaf I inleidende regels</i>	41
5.3.2	<i>Paragraaf II bestemmingsregels</i>	41
5.3.3	<i>Paragraaf III Algemene regels</i>	42
5.3.4.	<i>Paragraaf IV Overgangs- en slotregels</i>	42
6.	Uitvoerbaarheid	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.1.1	<i>Financiële haalbaarheid</i>	44
6.1.2	<i>Planschade</i>	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.3	Procedure/Inspraak/Zienswijze	45

Bijlagen

1. Overeenkomst oppervlakte sloop
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek
4. AWN

II Regels

III Verbeelding

1. Inleiding

Het betreft hier een gecombineerd ruimte voor ruimte project van twee initiatiefnemers, te weten:

- de heer De Jong, zijn locatie is gelegen tegenover Abbekesdoel 50 te Bleskensgraaf
- de heer Van den Berg, zijn locatie is gelegen aan en nabij de Abbekesdoel 58 en 59 te Bleskensgraaf

Deze toelichting heeft betrekking op de locatie en de plannen van de heer Van den Berg.

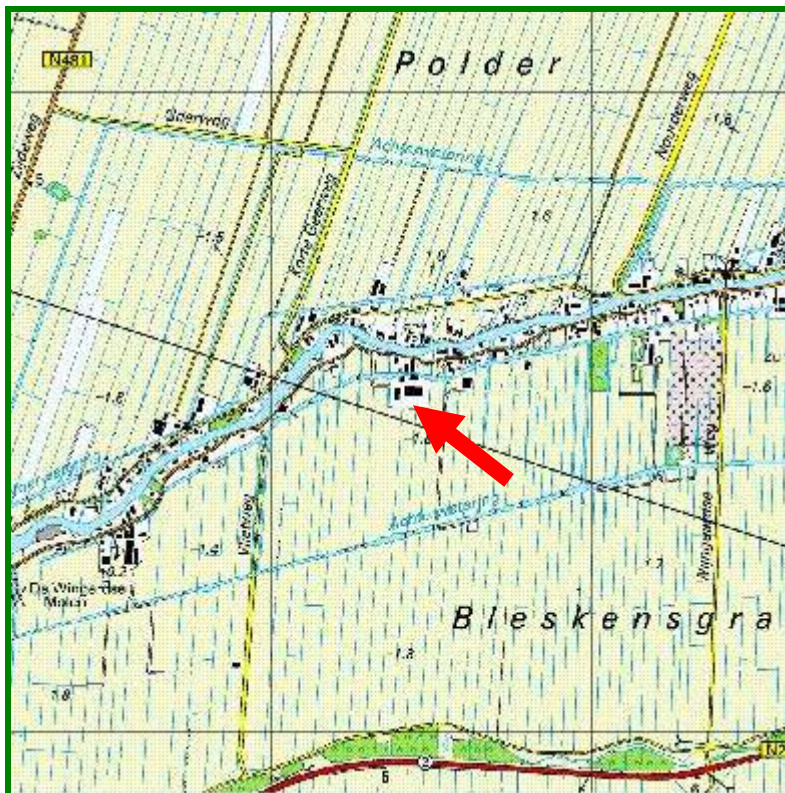
De heer Van den Berg heeft jarenlang in een vennootschap onder firma samen met zijn vrouw en zoon, op de locatie Abbekesdoel 58 en 59, 2971 VB te Bleskensgraaf een melkveehouderijbedrijf geëxploiteerd. De bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen is ten noorden van de watergang gesitueerd. Het erf met de agrarische bedrijfsgebouwen is ten zuiden van de watergang gesitueerd.

De reden dat de heer Van den Berg zijn agrarische onderneming moest verplaatsen is dat in de huidige situatie het bouwblok niet meer toereikend was. De gemeente en de milieudienst hebben aangegeven dat uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande locatie niet mogelijk waren gelet op de nabijheid van diverse burgerwoningen en hoogspanningleidingen direct achter de bebouwing. Dit betekende vervolgens ook dat iedere andere agrarische ondernemer die zich hier zou willen vestigen, nadat initiatiefnemer zijn agrarische onderneming had verplaatst, tegen exact dezelfde problemen zou aanlopen. Dit betekend dat het huidige erf met gebouwen gezien de ontwikkelingen die in de agrarische sector plaatsvinden verre van optimaal is en om die reden niet verkocht kan worden aan een andere veehouder.

Kort samengevat heeft initiatiefnemer besloten te willen participeren aan de ruimte voor ruimte regeling. Buiten de bedrijfswoning staat er momenteel circa 2.625 m² aan bebouwing waarvan het bouwjaar van het jongste gebouw ook al weer 10 á 15 jaar oud is. Volgens de regeling ruimte voor ruimte mag er voor iedere 1.000 m² aan bebouwing die wordt gesloopt één bouwkvavel voor de bouw van een burgerwoning bestemd worden. Een naastgelegen veehouder de heer De Jong, had eveneens de gedachte om zijn bedrijf te verplaatsen. Deze heeft echter 1.494 m² te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. In overleg met de heer De Jong, is besloten dat de heer Van den Berg 506 m² overdraagt aan de heer De Jong. Hierdoor kan de heer De Jong middels participatie aan de ruimte voor ruimte regeling twee ruimte voor ruimte woningen.

1.1 Locatie plangebied

De beoogde locatie in kwestie is gelegen aan de Abbekesdoel 58 en 59. Het omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Bleskensgraaf, sectie E, nummers 80, 81, 333 en 334. Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Graafstroom. Het gebied kan omschreven worden als een verwevingsgebied binnen de lintbebouwing met in toenemende mate burgerwoningen met bestemming woondoeleinden gelegen tussen de agrarische bedrijven.



Locatie plangebied (bron: kadaster)

1.2 Ruimtelijke ontwikkeling



Toelichting behorende bij het bestemmingsplan "herziening ruimte voor ruimte Abbekesdoel 58 en 59 Bleskensgraaf"

Luchtfoto plangebied (bron: Google-Earth)

1.2.1 Huidige situatie

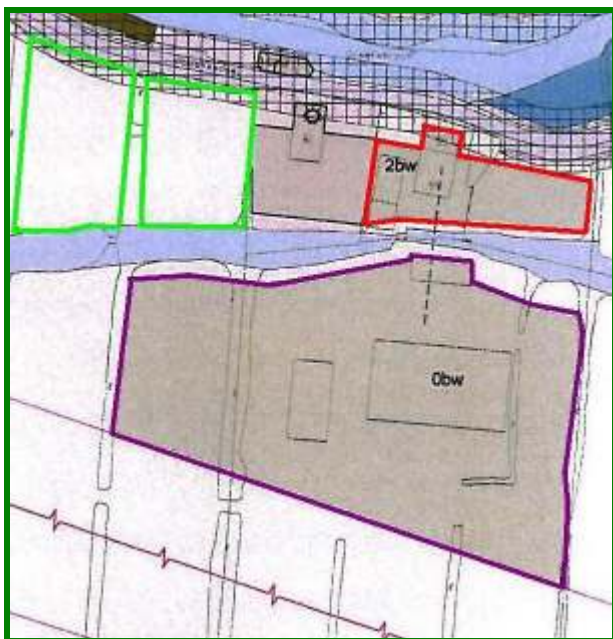
De heer Van den Berg heeft inmiddels zijn agrarische bedrijf verplaatst naar de Elzenweg 19 te Bleskensgraaf. De bedrijfsgebouwen aan de Abbekesdoel 58 en 59 te Bleskensgraaf zijn tijdelijk nog gedeeltelijk in gebruik.

Ten noorden van de watergang zijn twee voormalige bedrijfswoningen van het agrarische bedrijf aanwezig. Het agrarische bouwvlak met de bijbehorende opstallen is ten zuiden van de watergang gelegen. Op het zuidelijke gedeelte van het bouwvlak van de heer Van den Berg zijn de volgende bedrijfsgebouwen aanwezig: een grote ligboxenstal, een stal, een jongveeststal en een werktuigenloods. De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt 2.625 m². Daarnaast is er een oppervlakte van 1.315 m² aan erfverharding en 1.165 m² aan sleufsilo's aanwezig.

1.2.2 Gewenste situatie

Bij toepassing van de regeling ruimte voor ruimte moet de agrarische bestemming gewijzigd worden in woondoeleinden. Met andere woorden alle bedrijfsgebouwen moeten gesloopt worden en de aanwezige bedrijfswoning(en) moeten ook de bestemming woondoeleinden krijgen.

De initiatiefnemer is voornemens om in het kader van de ruimte voor ruimte regeling, alle aanwezige bedrijfsgebouwen te slopen en in ruil daarvoor in twee ruimte voor ruimte woningen te ontwikkelen. Tevens zal dan ook de huidige bestemming "agrarisch met waarden" met nadere aanduiding "bouwvlak", gewijzigd worden in de toekomstige bestemming "wonen" en "agrarisch met waarden" zonder nadere aanduiding "bouwvlak". Hierdoor wordt gewaarborgd dat de aanwezige bouwvlakken opgeheven worden en er in de toekomst geen agrarische bebouwing meer mogelijk is op de betreffende locaties. De bestemming van de bestaande bedrijfswoningen zal tevens gewijzigd worden in de bestemming "wonen".



Ruimtelijke ontwikkeling (bron: DLV)

Op bovenstaande afbeelding zijn met groen de 2 te ontwikkelen ruimte voor ruimte woningen voor de heer Van den Berg aangegeven. Bij de heer Van den Berg zal een bestemmingswijziging plaats vinden van de bestemming “agrarisch met waarden” met de nadere aanduiding “bouwvlak” naar de toekomstige bestemming “wonen”. Op bovenstaande afbeelding zijn met rood de bedrijfswoningen aangegeven. Hier zal de bestemmingswijziging plaats vinden van de huidige bestemming “agrarisch met waarden” met de nadere aanduiding “bouwvlak” naar de toekomstige bestemming “wonen”.

Op bovenstaande afbeelding is met paars het overige gedeelte van het bouwvlak aangegeven, waar een bestemmingswijziging plaats zal vinden van de huidige bestemming “agrarisch met waarden” met de nadere aanduiding “bouwvlak” naar de toekomstige bestemming “agrarisch met waarden” zonder nadere aanduiding.

1.3 Vigerende plannen

De betreffende percelen zijn gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Graafstroom. Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld op 25 januari 2010 door de raad van de gemeente Graafstroom en inmiddels onherroepelijk.

De locatie heeft de bestemming “agrarisch met waarden” en gedeeltelijk met nadere aanwijzing “bouwvlak”.

1.4 Inhoud en leeswijzer

Het doel van deze toelichting is om een passend kader te scheppen voor de bouw van de twee ruimte voor ruimte woningen aan de Abbekesdoel ongenummerd te Bleskensgraaf, kadastraal bekend gemeente Bleskensgraaf, Sectie E, nummer 81. Het plan dient als basis voor de uiteindelijke verlening van twee bouwvergunningen voor de heer Van den Berg.

Door de uitvoering van dit plan is het mogelijk met de nieuwbouw een kwaliteitsimpuls aan de onderhavige locatie te geven. De sloop van de huidige bedrijfsgebouwen en het plaatsen van twee ruimte voor ruimte woningen naast elkaar welke ingepast worden tussen de huidige lintbebouwing, levert een enorme kwaliteitsimpuls op ter plaatse.

Het bestemmingsplan “herziening ruimte voor ruimte Abbekesdoel 58 en 59 Bleskensgraaf” is vervat in:

- de verbeelding;
- de regels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat verder vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten weergegeven alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek.

- Hoofdstuk 2 geeft weer welk beleid van hogere overheden rekening gehouden moet worden.
- Hoofdstuk 3 plan beschrijving.
- Hoofdstuk 4 omvat de onderzoeken die hebben plaatsgevonden naar de milieu- en andere relevante aspecten.
- Hoofdstuk 5 toelichting juridische planopzet
- Hoofdstuk 6 worden uitspraken gedaan m.b.t. de uitvoerbaarheid van het plan.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte – Ruimte voor Ontwikkeling

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- veiligheid (voorkoming van rampen).

‘Ruimte voor ontwikkeling’ is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het Rijk echter focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

Alle niet-ruimtelijke facetten van het mobiliteitsbeleid en het landbouwbeleid zullen in achtereenvolgens de nieuwe Nota Mobiliteit en de Agenda voor een Vitaal Platteland worden vastgelegd. Met de agenda Vitaal Platteland heeft het kabinet voor het eerst een integrale visie gegeven op een vitaal platteland: economisch, ecologisch en sociaal cultureel. Uitgangspunt is decentraal wat kan en centraal wat moet. De uitwerking moet op gebiedsniveau plaatsvinden om maatwerk te kunnen verrichten. Het rijksbeleid is verwoord in het streekplan Zuid-Holland Oost. Er is niet gebleken van strijdigheid van het onderhavige bouwplan met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland”, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de “Visie op Zuid-Holland” beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De nieuwe integrale structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota “Regels voor Ruimte”. Gelet op het feit dat de beoogde ontwikkeling al enkele jaren geleden in overleg met de gemeente is ingezet, volgt na het vigerende beleid vanaf 2 juli 2010 ook nog het beleid wat vigerend was tot 2 juli 2010 waaronder het streekplan en de Nota “Regels voor Ruimte”. Temeer ook omdat de ruimte voor ruimte regeling zoals deze binnen het voormalige beleid gold overgenomen is in het

nieuwe beleid. Op basis van het laatstgenoemde beleid is het plan voor de beoogde ontwikkeling ontstaan.

Provinciale structuurvisie

In “Visie op Zuid-Holland” staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land.

De landbouw is de drager van het landelijk gebied in de provincie. Schaalvergroting, markt- en prijsontwikkelingen en veranderingen in productietechnieken hebben invloed op het ruimtegebruik van deze sector. Verder zijn de ontwikkelingen op de grondmarkt en in het waterbeheer van grote invloed op economische ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw. Veranderingen in de landbouwproductie hebben effect op de rol die de landbouw speelt op het gebied van natuur. Via bescherming van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en verdere realisering van de Ecologische Hoofdstructuur wil Zuid-Holland deze trend ombuigen. Er zijn al gunstige resultaten te zien in de grotere projecten nieuwe natuur.

Een belangrijke ambitie van de provincie in het landelijk gebied is het ontwikkelen van vitale en waardevolle landschappen en deze ook behouden. De leefbaarheid in het landelijk gebied is over het algemeen goed. Voor behoud van de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied is het behouden van de bestaande hiërarchie van de kernen belangrijk, naast het bieden van ruimte voor gebiedsgebonden economische ontwikkeling, zoals landbouw, recreatie en toerisme.

Een groot deel van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is onderdeel van het Groene Hart en bestaat uit een veenweidelandschap dat gekenmerkt wordt door rust, stilte en openheid. De landbouw is hier als grondgebruiker het belangrijkste. Er wordt gewerkt om vraagstukken op te lossen die op lange termijn de omstandigheden van de landbouw beïnvloeden. Dit zijn de voortgaande bodemdaling en de verzilting. Geprobeerd wordt de bodemdaling af te remmen. Op korte termijn sluit de provincie ontwikkelingen die toekomstige oplossingen ernstig bemoeilijken, zoals nieuwe bebouwing voor agrarische bedrijven, uit.

Verordening Ruimte

In de verordening ruimte wordt aangesloten bij het bestaande beleid (Nota “Regels voor Ruimte”) voor toepassing van ruimte voor ruimte, waarbij in ruil voor de sloop van kassen of gebouwen onder voorwaarden één of meer compensatiewoningen mogen worden gebouwd. Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren kunnen ruimte voor ruimte ontwikkelingen mogelijk maken. Ruimte voor ruimte houdt de sloop in van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen dan wel de sanering van sierteelt in ruil voor de bouw van één of meer compensatiewoningen.

In de verordening is opgenomen dat een compensatiewoning kan worden gebouwd op het perceel van de te slopen bebouwing of in de directe nabijheid daarvan. Ook is het mogelijk de compensatiewoning te bouwen op een locatie aansluitend op een bestaande bebouwingsstructuur, bijvoorbeeld in een bebouwingslint of bij een buurtschap.

Een specifieke ontheffingsregeling voor ruimte voor ruimte is opgenomen in artikel 3 van de Verordening Ruimte. De ontheffingsregeling maakt een ruimere toepassing mogelijk, waarbij afwijking mogelijk is van de kwantitatieve voorwaarden.

Ontheffing ruimte voor ruimte, maatwerk en gebiedsgerichte toepassing

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen voor maatwerk bij en gebiedsgerichte toepassing van ruimte voor ruimte.

Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de landschappelijke kwaliteit ter plaatse wordt fors verbeterd;
- de vervanging van bestaande bebouwing, kassen of boom- en sierteelt door nieuwe bebouwing leidt per saldo tot een substantiële vermindering van de bebouwing;
- er worden niet meer compensatiewoningen of andere functies toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van de bestaande bebouwing en de herbestemming te realiseren;
- de nieuwe functies brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
- de te slopen kassen zijn gelegen buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw (met uitzondering van de transformatiegebieden) zoals aangeduid op kaart 2;
- de te saneren boom- en sierteeltpercelen zijn gelegen buiten de boom- en sierteeltgebieden zoals aangeduid op kaart 2 én
- bij gebiedsgerichte toepassing, waarbij op meerdere percelen in een aaneengesloten gebied bebouwing wordt gesloopt, worden de compensatiewoningen bij voorkeur geclusterd gebouwd op percelen die zoveel mogelijk aansluiten op bestaande bebouwingsstructuren.

Bij maatwerkoplossingen moet gedacht worden aan situaties waarbij niet voldaan wordt aan de kwantitatieve normen voor toepassing van ruimte voor ruimte, maar sanering vanuit kwalitatief oogpunt zeer wenselijk is of dat de compensatie op een andere wijze wordt ingevuld dan met woningbouw.

Naast de perceelsgewijze toepassing van ruimte voor ruimte is ook de gebiedsgerichte toepassing mogelijk. Daarbij wordt niet passende en overbodige bebouwing in een groter samenhangend gebied gesaneerd. Deze woningen worden bij voorkeur geclusterd gebouwd op percelen die zoveel mogelijk aansluiten op bestaande bebouwingsstructuren.

Streekplan

Het Streekplan Zuid-Holland Oost is vastgesteld door de Provinciale Staten van Zuid-Holland op 12 november 2003. Het provinciebestuur presenteert in dit streekplan haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland Oost voor de periode tot 2015.

Het streekplan is uitgewerkt in verschillende beleidsvelden. De agrarische gebieden maken deel uit van het groenblauwe raamwerk. Het streekplan onderschrijft het belang van de agrarische sector voor het open cultuurlandschap. In het bijzonder de grondgebonden veehouderij is een belangrijke drager van de ecologische, landschappelijke en

cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied. In het streekplan wordt onderscheid gemaakt tussen agrarisch gebied (A) en agrarisch gebied met bijzondere waarden (natuur, cultuurhistorie en/of landschap (A+). Op de streekplan kaart zijn de planlocaties gelegen in Agrarisch gebied plus (A+). De locaties zijn beide gelegen in een bebouwingslint met cultuurhistorische waarde.



Uitsnede kaart Streekplan Zuid-Holland Oost (bron: provincie Zuid-Holland)

Agrarisch gebied plus

De aanduiding A+ heeft betrekking op delen van het landelijke gebied met bijzondere natuur, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. De te beschermen landschappelijke en cultuurhistorische waarden bestaan onder andere uit de openheid van het landschap, de verkeersstructuur, de cultuurhistorische waardevolle bebouwingslinten, de slotenpatronen en de verspreid in het gebied liggende monumentale boerderijen. De A+ gebieden worden voornamelijk door de grondgebonden veehouderij gebruikt.

De planlocatie is gelegen in het deelgebied Alblasserwaard en Vijfherenlanden van het Streekplan Zuid-Holland Oost. De Alblasserwaard heeft een bodem die in hoofdzaak bestaat uit veen, afgedekt met klei vooral langs de rivieroeveren. Vooral het middeldeel van de Alblasserwaard kent grondgebonden veehouderij. De Vijfherenlanden heeft een bodem die vooral uit rivierklei bestaat. Op deze minder zettinggevoelige rivierklei bevinden zich de belangrijkste woongebieden en de fruitteelt.

Het genoemde deelgebied is rijk aan waardevolle populaties van weidevogels. Ter bescherming van onder meer deze waarden zijn de agrarische delen van het landelijke gebied aangeduid als A+ gebied. De grondgebonden veehouderij functioneert hier als belangrijke drager van de openheid van het landschap en van de natuurwaarden.

De grondgebonden landbouw is economisch van belang en heeft daarnaast grote betekenis voor het behoud van de natuur en het agrarische cultuurlandschap. Tegelijkertijd erkent de provincie dat de toekomst van de veehouderij onder druk staat. In het ruimtelijke beleid zal daarom meer aandacht geschonken moeten worden aan het ontwikkelingsperspectief van deze sector. De agrariërs zijn en blijven de belangrijkste eigenaren en beheerders van het veenweidegebied. Het streekplan blijft er dan ook op gericht de sector te behouden. De aanduiding A+ geeft deze keuze duidelijk weer.

Regelgeving in A+ gebieden

Om de specifieke kwaliteiten van het A+ gebied te beschermen, worden grootschalige ingrepen niet toegestaan. In het kader van agrarische structuurverbetering en kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied in relatie met de planvorming moet het mogelijk blijven nieuwvestiging te realiseren. Bestaande bedrijven kunnen naar redelijkheid uitbreiden.

De wijze waarop de agrarische bedrijven in de A+ gebieden hun activiteiten uitvoeren is essentieel voor het behouden van de te beschermen waarden. Het beleid is daarom gericht op het aan deze bedrijven bieden van een optimaal perspectief, zonder de te beschermen waarden in gevaar te brengen. Die doelstellingen worden niet alleen bereikt door het stellen van regels, maar vooral ook door het stimuleren van gewenste ontwikkelingen, het maken van afspraken en het verlenen van subsidies.

Ruimte voor ruimte regeling

Het gaat in dit streekplan niet alleen om het behoud van de (ruimtelijke) kwaliteit van de verschillende landschappen, maar ook om versterking ervan. Dit betekent dat ook nieuwe groenblauwe ontwikkelingen in het raamwerk bevorderd worden. Het beleid is erop gericht de waarden en het karakter van alle in het gebied voorkomende landschappen verder te ontwikkelen. De mogelijkheden die de Vijfde Nota daartoe aanreikt, worden benut. Het groenblauwe raamwerk vormt een ruimtelijk structurerend element in de opbouw van de stedelijke Deltametropool. Dat betekent dat het aspect open ruimte versterkt en kwalitatief verbeterd moet worden. Sommige onderdelen van dit landelijk gebied kennen gebiedsspecifieke functies die behouden moeten blijven en tevens moeten worden versterkt. Deze doelstelling kan mede worden bereikt met de ruimte voor ruimteregeeling; door het slopen van voormalige agrarische en/of niet agrarische gebouwen die niet (meer) in het landschap passen en of van kassen buiten de duurzame glastuinbouw concentratiegebieden. In ruil daarvoor is het onder voorwaarden toegestaan om op passende locaties (elders, dan wel ter plekke) woningen te realiseren.

De met de beoogde sanering gemoeide kosten worden bij het toepassen van de ruimte voor ruimte regeling geheel of gedeeltelijk gedekt door elders, dan wel op de te saneren locatie de bouw van één of meer woningen mogelijk te maken. In de Nota "Regels voor Ruimte" zijn de eisen uitgewerkt waaraan door een gemeente voldaan zal moeten worden, alvorens toestemming kan worden gegeven. Hierbij kan gedacht worden aan eisen met betrekking tot de verhouding tussen enerzijds het oppervlak dat ingenomen werd door het te saneren bouwwerk en anderzijds het volume van de te bouwen woning of woningen. Aangezien het

hier om het realiseren van woningbouw in het landelijk gebied gaat, dient zeker te zijn gesteld dat de beoogde kwaliteitsverbetering ook daadwerkelijk tot stand komt.

Nota “Regels voor Ruimte”

In het kader van ruimte voor ruimte mogen ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of kassen, onder voorwaarden één of meer burgerwoningen worden gebouwd, in afwijking van de bepaling in de Nota “Regels voor Ruimte” dat niet-agrarische nieuwbouw in het buitengebied dient te worden geweerd. Compensatie kan zowel ter plekke als elders. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- de nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan; beeldkwaliteit is een belangrijk aandachtspunt;
Middels het beoogde plan verbeterd de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aanzienlijk. Er zal geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan.
- voor de sloop van iedere 1000 m² bedrijfsbebouwing of 5000 m² kassen kan een woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie;
Op basis van 2.000 m² te slopen bedrijfsbebouwing worden er 2 ruimte voor ruimte woningen ontwikkeld. Op de locatie wordt zodoende voldaan aan de richtlijn van een maximum van drie ruimte voor ruimte woningen;
- de bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet naar een burgerwoning;
de bestaande bedrijfswoningen worden in het beoogde omgezet naar burgerwoningen;
- indien sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250 m² bebouwing of 1000 m² kassen te worden gesloopt;
er wordt voldaan aan de voorwaarde dat er minimaal 250 m² bebouwing per locatie gesloopt dient te worden;
- de inhoud van de woningen mag maximaal 650 m³ bedragen;
er zal aan de maximale inhoudsmaat worden voldaan;
- uitgangspunt is de sloop van alle bedrijfsbebouwing op het perceel;
alle bedrijfsbebouwing op het perceel worden gesloopt;
- bij sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (niet zijnde kassen) dient te worden aangetoond dat de agrarische functie niet meer kan worden vervuld;
er zal bij sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aangetoond worden dat de agrarische functie niet meer kan worden vervuld;
- karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
er is geen karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betrokken in onderhavig project;
- de regeling is van toepassing op gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
alle te slopen bedrijfsbebouwing is opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;

- de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving zullen door het beoogde plan niet beperkt worden;
- planologisch-juridische medewerking aan de bouw van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende is gewaarborgd;
de sloop van de bedrijfsbebouwing zal voldoende worden gewaarborgd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst;

Bovenstaande wordt in de toelichting verder uiteengezet.

Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden (2004)

In de regionale structuurvisie “Authentiek & Vernieuwend” geven de gemeenten in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden hun integrale kijk op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van hun regio. Kern van de visie is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, samen met het versterken van het overwegend open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

De noodzaak is groot om met een gezamenlijke aanpak deze ambities de komende tijd waar te maken. Want er liggen belangrijke opgaven, die allemaal een sterke regionale dimensie hebben. In het ontstaan van onze regio en de ontwikkeling die daarna volgde, hebben we een gedeelde geschiedenis. Die is op veel plaatsen nog af te lezen aan het landschap. Daarop bouwen we nu voort: om voor de landbouw goede ruimtelijke perspectieven te bieden, waardoor iedereen kan blijven genieten van het cultuurhistorisch waardevolle landschap. Maar ook om ruimte te creëren voor nieuwe functies in het landelijk gebied, zoals water, natuur en recreatieve voorzieningen. Daarnaast is het hard nodig de kwaliteit van veel verouderde stedelijke woon- en werkgebieden te verbeteren en te zorgen voor voldoende plaatsen, waar op een verantwoorde wijze uitbreiding kan plaatsvinden. Om meer geschikte woningen voor ouderen en starters te kunnen bouwen. En om ruimte te vinden voor nieuwe werkgelegenheid, die aansluit bij de veranderende beroepsbevolking en het groeiende bedrijfsleven. Tevens is het bij al deze plannen van belang de bereikbaarheid per fiets, auto en openbaar vervoer te verbeteren en te zorgen voor duurzame oplossingen.

Deze regionale structuurvisie is een vervolg op de uitgangspunten en ambities uit de strategische visie “De Vitale Regio” van januari 2002. Daarmee is destijds de regionale inbreng neergelegd voor de streekplanherziening in Zuid-Holland Oost. De regionale structuurvisie vormt daarvan een nadere samenhangende uitwerking en onderbouwing. Geen eenvoudige klus, maar wel de moeite waard. Vanuit deze gezamenlijk gedragen visie, willen we daarom voortvarend aan de slag met ons regionaal actieprogramma. Wij zijn ervan overtuigd dat deze visie een constructief, vernieuwend en bruikbaar ontwikkelingskader bevat om de komende tijd gezamenlijk tot een effectieve uitvoering van het beleid te komen!

Ruimte voor ruimte; vrijkomende agrarische gebouwen

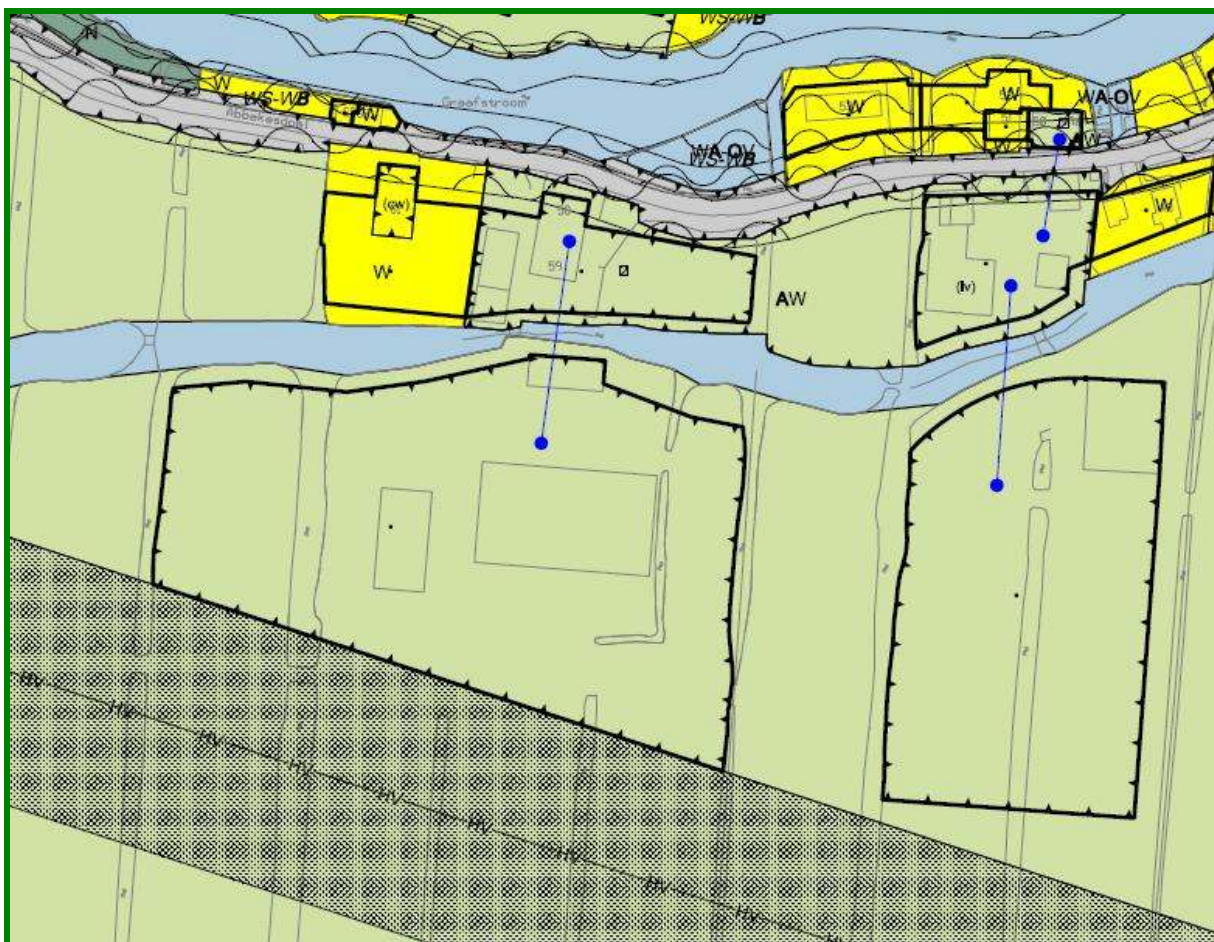
Door een regeling ruimte voor ruimte kan op een vernieuwende manier omgegaan worden met vrijkomende boerderijen, met daarbij een aantal randvoorwaarden:

- de toepassing van de regeling moet een verbetering geven van de ruimtelijke kwaliteit. Compenserende *woningbouw ter plaatse* is de meest werkbare oplossing in de praktijk voor de sloop van niet-passende bijgebouwen en schuren. Daarbij moet wel worden gelet op mogelijke cultuurhistorische waarden van schuren, hooibergen, etc. Verbetering van ruimtelijke kwaliteit mag geen automatisme tot sloop betekenen. Ook het geven van nieuwe functies moet in de overweging worden betrokken. Daarmee kan de broedkamerfunctie voor economische activiteiten worden gestimuleerd. Een positieve en negatieve bedrijvenlijst (en de randvoorwaarden die aan de lijst worden verbonden) kan ten dienste staan om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Ook kan een planologische regeling vergezeld gaan van een privaatrechtelijke regeling over gebruik en beheer (geen buitenopslag en geen uitbreiding bij groei van het bedrijf);
- een actief beleid is aan te raden voor het opruimen van oud en verspreid glas; een passief beleid voor vrijkomende boerderijen;
- een regionaal toetsingskader en -commissie kan maatwerkadviezen geven aan gemeenten en initiatiefnemers;
- als sloop met vervangende nieuwbouw ter plaatste ongewenst is, zou de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel aan de bestaande contourruimte rond bepaalde kernen kunnen worden toegevoegd, waar dat landschappelijk aanvaardbaar is en waar dat bijdraagt aan de vitaliteit van de betreffende kern; vervangende bouw dient in die gevallen bij voorkeur in de dichtst bijgelegen verzorgingskern of (sub-)regionale opvangkern plaats te vinden.

2.3 Gemeentelijk beleid

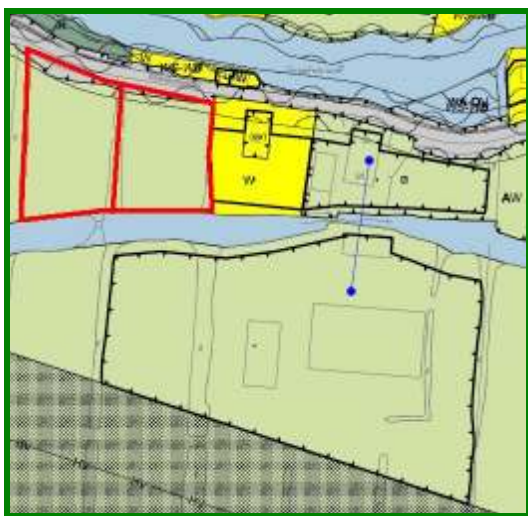
Bestemmingsplan

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom”. Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld op 25 januari 2010 door de raad van de gemeente Graafstroom en is inmiddels onherroepelijk.



Verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied" (bron: gemeente Graafstroom)

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied".
Onderhavig plangebied is bestemd als "agrarisch met waarden" en gedeeltelijk met nadere
aanwijzing "bouwvlak". Het huidige gebruik is conform de vigerende bestemming.



Afwijkende situatie toekomstige woningen (bron: gemeente Graafstroom/DLV)

De voor “Agrarisch met waarden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch gebruik van gronden;
- grondgebonden veehouderijen;
- bometeelt en sierteelt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “bometeelt” en fruitteelt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “fruitteelt”;
- overige agrarische bedrijven en wel uitsluitend overeenkomstig het aangeduide type;
- ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch met waarden – natura2000”, voor het instandhouden van de landschaps- en natuurwaarden;
- bedrijfsmatige nevenactiviteiten;
- behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- de instandhouding van het archeologisch monument ter plaatse van de aanduiding “archeologische waarden”;
- behoud van de wandelpaden ter plaatse van de aanduiding “as van de weg”;
- extensief recreatief medegebruik;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- bestaande perceelsontsluitingen;
- bestaande voorzieningen van openbaar nut; een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en houtwallen, en overeenkomstig de opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

Ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak” mogen uitsluitend worden opgericht:

- agrarische bedrijfsgebouwen;
- indien en voor zover een nevenactiviteit als bedoeld in de voorschriften is toegestaan, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, ten behoeve van deze nevenactiviteit;
- één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen per aangeduid “bouwvlak”, dan wel per aanduiding “bedrijfswoning”, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning uitgesloten” is een bedrijfswoning niet toegestaan binnen het betreffende “bouwvlak”;
 - ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” in combinatie met “maximum aantal wooneenheden” is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen binnen het betreffende “bouwvlak”;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

Binnen bovenstaande regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van 2 woningbouwkavels in het kader van participatie aan de ruimte voor ruimte regeling niet mogelijk. Om dit mogelijk te maken is er een bestemmingswijziging noodzakelijk van de huidige bestemming “agrarisch met waarden” naar de toekomstige bestemming “wonen”.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders, om de bestemming ter plaatse van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen te wijzigen, teneinde nieuwbouw van extra woningen toe te staan. Op de

kavels mogen na doorlopen van de wijzigingsprocedure gelet op het oppervlak van de te slopen bebouwing 2 nieuwe vrijstaande woningen gebouwd worden.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwwak" wijzigen in de bestemming "Wonen" waarbij na bedrijfsbeëindiging nieuwbouw van woningen is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- per 1000 m² te slopen bedrijfsgebouwen mag één burgerwoning worden opgericht; ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;*
- in totaal zijn maximaal 4 woningen/wooneenheden toegestaan, inclusief de voormalige bedrijfswoning;*
- de inhoud van de burgerwoning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 650 m³;*
- woningen kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;*
- er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;*
- de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;*
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*
- voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;*
- de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;*
- de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 waarden.*
- de regels van de bestemming "Wonen" worden van overeenkomstige toepassing verklaard.*

Na het doorlopen van bovenstaande wijzigingsprocedure zal de bestemming van "agrarisch met waarden" veranderen in "wonen". Binnen de nieuwe bestemming is het bouwen van 2 ruimte voor ruimte woningen wel mogelijk, mits voldaan wordt aan de overige randvoorwaarden.

Gemeentelijke geurverordening

De gemeentelijke geurverordening is met ingang van 1 mei 2009 in werking getreden. De strekking van de geurverordening is dat in afwijking van artikel 3 lid 2 van de Wet, de minimale afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object, welke onderdeel uitmaakt van een veehouderij of op of na 19 maart 2000 opgehouden heeft onderdeel uit te maken van een andere veehouderij in het gebied:

- binnen bebouwde kom 100 meter bedraagt;
- buiten bebouwde kom 50 meter bedraagt;
- ten opzichte van voormalige eigen inrichting 0 meter bedraagt.

In afwijking van artikel 4 lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de minimale afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object in het gebied als aangeven op de bij de verordening behorende kaart:

- binnen bebouwde kom 50 meter;
- buiten bebouwde kom 25 meter;
- ten opzichte van voormalige eigen inrichting 0 meter.

Op de gebiedskaart behorende bij de gemeentelijke geurverordening, is duidelijk waarneembaar dat het plangebied aangemerkt is als “zone halvering minimale afstand tussen extensieve veehouderijen en geurgevoelige objecten”.

Het aspect geur zal uitgebreid behandeld worden in paragraaf 4.2.

2.4 Waterschap

Waterbeleid 21^e eeuw

Op grond van de afspraak uit de Startovereenkomst “Waterbeleid 21^e eeuw” dienen de centrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid, Vierde nota waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn “Ruimte voor de Rivier”. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en daarna afgevoerd.

Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

3 Planbeschrijving

Gelet op het feit dat het hier een gecombineerd project betreft van twee initiatiefnemers, te weten:

- de heer Van den Berg, zijn locatie is gelegen aan en nabij de Abbekesdoel 59 te Bleskensgraaf.
 - de heer De Jong, zijn locatie is gelegen tegenover Abbekesdoel 50 te Bleskensgraaf
- word het plan voor beide situaties beschreven.

De heer Van den Berg heeft jarenlang in een vennootschap onder firma samen met zijn vrouw en zoon, op de locatie Abbekesdoel 59 te Bleskensgraaf een melkveehouderijbedrijf geëxploiteerd. De bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen is ten noorden van de watergang gesitueerd. Het erf met de agrarische bedrijfsgebouwen is ten zuiden van de watergang gesitueerd.

De heer De Jong heeft jarenlang op de locatie tegenover Abbekesdoel 50 te Bleskensgraaf een melkveehouderijbedrijf met de neventak varkenshouderij geëxploiteerd. De bedrijfswoning (Abbekesdoel 49) destijds was ten noorden van de openbare weg Abbekesdoel gesitueerd. Het erf met de agrarische bedrijfsgebouwen is ten zuiden van de openbare weg Abbekesdoel gelegen.

Beide veehouders hadden de intentie hun bedrijf te verplaatsen zoals in de inleiding al is beschreven. Inmiddels zijn beide agrarische bedrijven ook daadwerkelijk verplaatst, De Jong naar een locatie in Doetinchem en Van den Berg naar een andere locatie binnen Bleskensgraaf.

Het plan is om conform de ruimte voor ruimte regeling op beide bovengenoemde locaties de agrarische bedrijven in de lintbebouwing te saneren. In totaal zal er circa 4.100 m² bedrijfsbebouwing gesloopt worden en zal de agrarische bestemming van de bedrijfswoningen gewijzigd worden in de bestemming “wonen”. In ruil daarvoor zullen erin totaal 4 nieuwe ruimte voor ruimte woningen opgericht worden, twee voor elk te saneren agrarisch bedrijf.

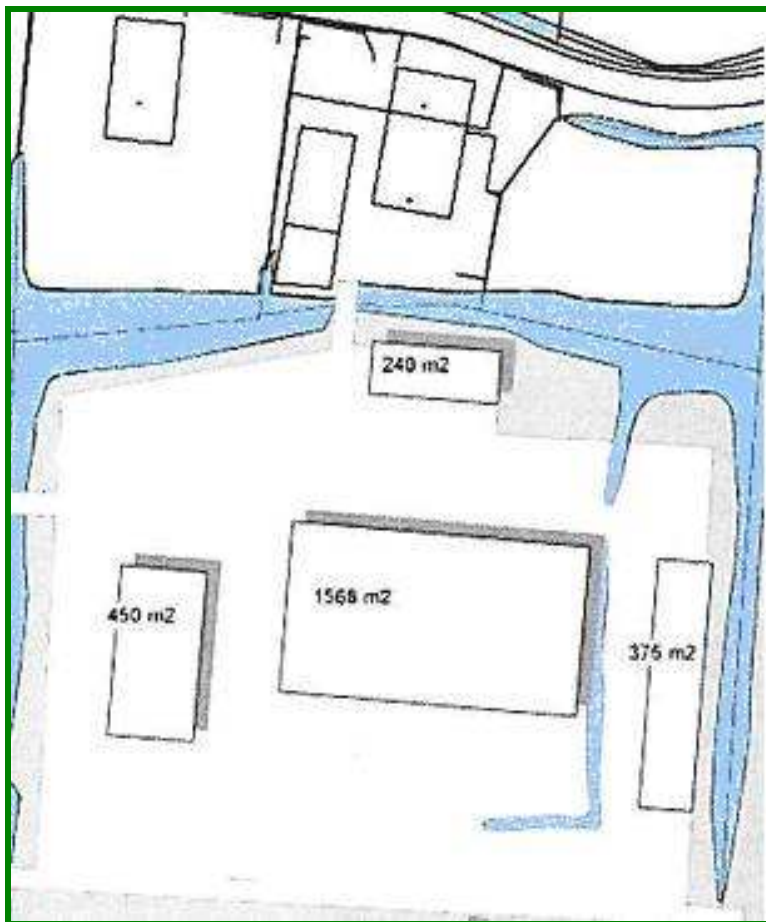
Tevens zal dan ook de huidige bestemming “agrarisch met waarden” met nadere aanduiding “bouwvlak”, gewijzigd worden in de toekomstige bestemming “wonen” en/of “agrarisch met waarden” zonder nadere aanduiding “bouwvlak”. Hierdoor wordt gewaarborgd dat de aanwezige bouwvlakken opgeheven worden en er in de toekomst geen agrarische bebouwing meer mogelijk is op de betreffende locaties. De bestemming van de bestaande bedrijfswoningen zal gewijzigd worden in de bestemming “wonen”.

Te slopen opstallen

Locatie Van den Berg, Abbekesdoel 59 te Bleskensgraaf

Op het noordelijke gedeelte van het bouwvlak van de heer Van den Berg zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Op het zuidelijke gedeelte van het bouwvlak zijn een ligboxenstal (1.560 m²), een stal (240 m²), een jongveeststal (375 m²) en een machineberging (450 m²) aanwezig. De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt 2.625 m². Daarnaast is er een oppervlakte van 2.480 m² aan erfverharding en sleufsilo's aanwezig.

Onderstaand is de te slopen bedrijfsbebouwing weergegeven voor de heer Van den Berg.



Weergave te slopen bedrijfsbebouwing (bron: initiatiefnemers)

Samenwerking

Volgens de regeling ruimte voor ruimte mag er voor iedere 1.000 m² aan bebouwing die wordt gesloopt één ruimte voor ruimte woning ontwikkeld worden. In overleg met de heer Van den Berg, welke 2.625 m² te slopen bedrijfsgebouwen heeft, is besloten dat de heer Van den Berg 506 m² overdraagt aan de heer De Jong. Hierdoor heeft de heer De Jong met zijn eigen 1.494 m² te slopen bedrijfsbebouwing, in totaliteit 2.000 m² te slopen bedrijfsbebouwing in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Op deze manier hebben de beide initiatiefnemers voldoende oppervlakte te slopen bedrijfsbebouwing voor het ontwikkelen van twee ruimte voor ruimte woningen per locatie. De overeenkomst betreffende de verkoop van de 506 m² te slopen bedrijfsbebouwing zal als bijlage 1 worden bijgesloten bij deze toelichting.

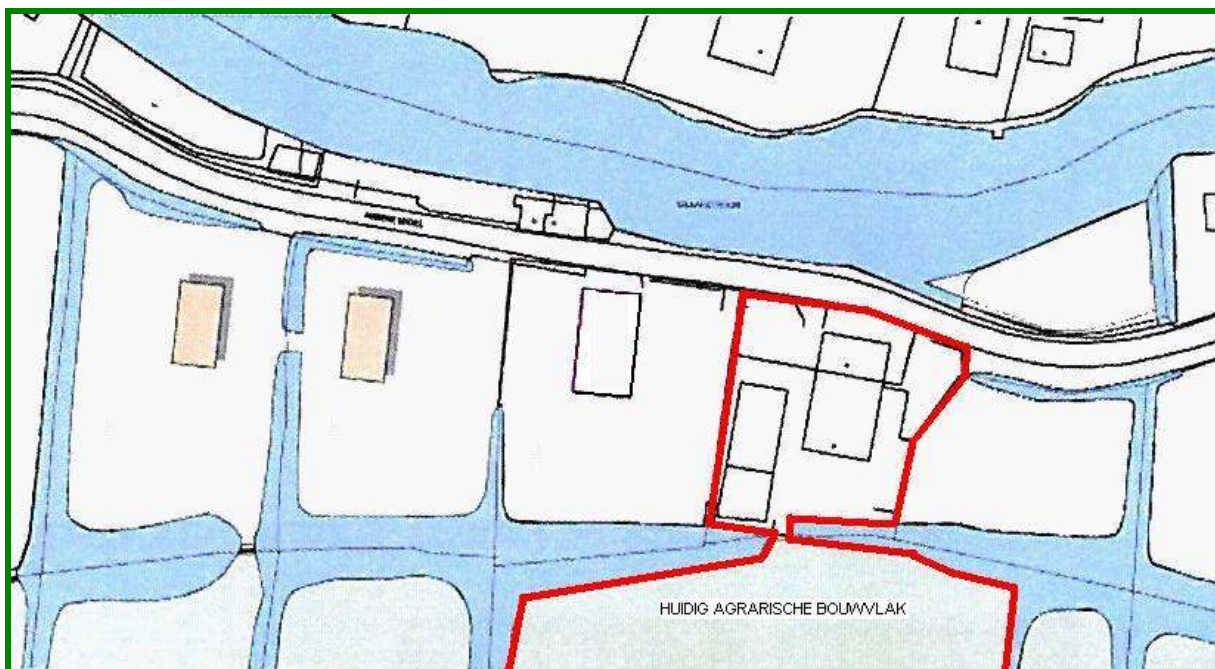
Nieuwe woningen

In het kader van de ruimte voor ruimte regeling mogen er vervolgens 4 ruimte voor ruimte woningen ontwikkeld worden.

De te ontwikkelen ruimte voor ruimte woningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen krijgen een maximale inhoud van 650 m³. De maximale goothoogte van de woning zal 6

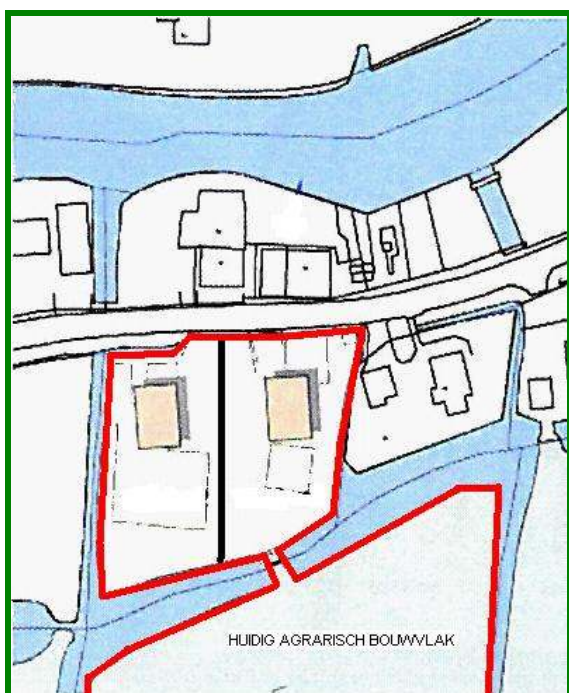
meter bedragen. Het bebouwde oppervlakte van een bijgebouw bij de woning zal maximaal 50 m² bedragen. De maximale goothoogte van een bijgebouw zal 3 meter bedragen.

De beide woningen voor de heer Van den Berg worden opgericht op twee naastgelegen percelen cultuurgrond, welke eigendom zijn van de heer Van den Berg.



Schets beoogde locatie woningen voor de heer van den Berg (bron: initiatiefnemer)

De woningen voor de heer De Jong zullen worden opgericht op het noordelijke deel van zijn eigen agrarische erf tegenover Abbekesdoel 49a en 50 te Bleskensgraaf.



Schets beoogde locatie woningen voor de heer de Jong (bron: initiatiefnemer)

4. Relevante uitvoeringsaspecten

4.1 Bodem

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. De beoogde locatie is nu en in het verleden in gebruik geweest als veehouderij.

Voor de bouwvergunning van woningen dient op grond van artikel 8 van de Woningwet een bodemonderzoek NEN 5740 te worden uitgevoerd. Artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn. Dit is voor de woningen zodoende aan de orde.

Voor de locatie van de toekomstige woningen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Deze locatie is op dit moment in gebruik als cultuurgrond ten dienste van een agrarisch bedrijf. Voor het bouwblok van de heer Van den Berg zal een verkennend en indien noodzakelijk aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd op het moment dat de sloopwerkzaamheden in het kader van de ruimte voor ruimte regeling voltooid zijn.

Conclusie

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten cadmium, koper, kwik, lood, molybdeen en zink aangetroffen. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten met kobalt en molybdeen aangetroffen en een sterk verhoogd gehalte met nikkel. Naar aanleiding van het sterk verhoogde gehalte met nikkel zijn de betreffende deelmonsters separaat op nikkel geanalyseerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de ondergrond ter plaatse van boring B2 matig verontreinigd is met nikkel. In het grondwater ter plaatse van peilbuis Pb1 is een licht verhoogd gehalte met barium aangetroffen.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De aangetroffen verontreinigingen kunnen eventueel worden verklaard door baggerwerkzaamheden. Verder worden in de omgeving over het algemeen ook op onverdachte locaties lichte verontreinigingen aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er op milieuhygiënische gronden geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Er zijn geen verontreinigingen op de locatie aangetroffen die een belemmering vormen voor het verkrijgen van een bouwvergunning.

Indien ten behoeve van de bouw de sloten moeten worden gedempt, moet het slib op de kant worden gezet en is vooraf een waterbodemonderzoek nodig om de slibkwaliteit te bepalen.

Indien grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt, elders wordt hergebruikt, dienen de eisen van het Besluit bodemkwaliteit in acht genomen te worden.

4.2 Milieuzonering

Milieuzonering loopt feitelijk langs twee sporen, dat van de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening) en dat van de milieuwetgeving. Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijvigheden en activiteiten die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken worden middels vergunningen of Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) gereguleerd in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunningen en AMvB's worden in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woningen. Deze zijn vastgelegd in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Deze publicatie is een handreiking in de ruimtelijke ordening en is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd. Opdat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beide optreedt.

Op onderstaande uitsnede van de gebiedskaart behorende bij de gemeentelijke geurverordening, is duidelijk waarneembaar dat het plangebied aangemerkt is als "zone halvering minimale afstand tussen extensieve veehouderijen en geurgevoelige objecten". Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom en zodoende dient er een minimale afstand van 25 meter in acht genomen te worden tussen de toekomstige ruimte voor ruimte woningen en een veehouderij om de laatste niet te beperken in zijn toekomstige mogelijkheden.



Uitsnede gebiedskaart behorende bij de geurverordening (bron: gemeente Graafstroom)

Conclusie

Aan de minimale afstandseis van 25 meter wordt ruimschoots voldaan. Dat geldt ook voor de afstand tussen de bedrijven van de beide initiatiefnemers de heer De Jong en de heer Van den Berg.

Er zijn met betrekking tot milieuzonering geen relevante aspecten die onderhavige ontwikkeling zouden kunnen belemmeren.

4.3 Wet ammoniak en veehouderij

De Wet ammoniak en veehouderij (hierna te noemen Wav) is het toetsingskader voor de emissie van ammoniak. Bij de beslissing betreffende het verlenen van de milieuvergunning voor het oprichten of veranderen van een veehouderij betreft het bevoegde gezag de gevolgen van de ammoniakemissie uit de tot de veehouderij behorende dierenverblijven uitsluitend op de wijze die is aangegeven in de Wav. Uitsluitend de nadelige gevolgen van de ammoniakdepositie op zogenaamde kwetsbare gebieden worden beoordeeld.

Een kwetsbaar gebied is een gebied dat in op grond van de Interim-wet ammoniak en veehouderij vóór 1 januari 2002 als voor verzuringgevoelig gebied werd aangemerkt en dat deel uit maakt van de door de provincie op grond van artikel 2 lid 3 van de Wav vastgestelde ecologische hoofdstructuur (EHS).

Een wijziging van de Wet ammoniak en veehouderij is op 1 mei 2007 in werking getreden. In de wet worden enkel nog zeer kwetsbare gebieden beschermd tegen ammoniak. Provinciale Staten zijn het bevoegde gezag die deze gebieden gaat aanwijzen. Het bevoegde gezag kan alleen gebieden aanwijzen die voor verzuring gevoelig zijn en in de ecologische hoofdstructuur liggen. Provinciale Staten wijzen in ieder geval alle gebieden aan die binnen een beschermd gebied op grond van artikel 10 van de Natuurbeschermingswet liggen dan wel op grond van artikel 4 van de richtlijn (EEG) nr. 92.43 van communautair belang zijn. Gebieden kleiner dan 50 hectare mogen alleen worden aangewezen als er zeer grote natuurwaarden aanwezig zijn. Voor de vergunningverlening is deze wijziging pas relevant vanaf het tijdstip dat het aanwijzingsbesluit bekend is gemaakt. Tot dat moment blijft de zoneringbescherming van de Wav gelden voor alle “kwetsbare gebieden”.

In onderhavige situatie is er sprake van een staking van de agrarische activiteiten. De milieuvergunning ter plaatse zal ingetrokken worden en de opstallen gesloopt. In ruil daarvoor zullen er twee ruimte voor ruimte woningen worden opgericht en zullen de huidige bedrijfswoningen een burgerbestemming krijgen. Gelet op de Wav treedt er een verbetering op ten opzichte van de huidige situatie, zodoende zijn er in het kader van de Wav, dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte woningen.

4.4 Geluid

Geluidsbelasting omgeving

Op onderhavige locaties is sprake van het staken van de agrarische activiteiten van een veehouderij en het slopen van de opstallen in ruil voor het wijzigen van de bestemming van de huidige bedrijfswoningen en het bouwen van twee ruimte voor ruimte woningen. Door het staken van de bedrijfsactiviteiten zullen de activiteiten op en rond de percelen afnemen. Dit heeft ook effect op het geluid. Het geluid zal naar alle waarschijnlijkheid afnemen, er zal geen agrarisch verkeer bestaande uit enkele vrachtauto's per week en de nodige tractorbewegingen meer plaats vinden. In plaats daarvan zullen er wat meer autobewegingen plaats vinden van en naar de woningen, doch zullen deze in schril contrast

staan tot het wegvallen van het meer geluidbelastende agrarische verkeer. Er treedt zodoende een verbetering op ten opzichte van de huidige situatie.

Het verkeer op de Abbekesdoel zal blijven bestaan uit agrarisch en normaal verkeer. De verkeersintensiteit zal door dit plan niet toenemen. Er zal geen sprake zijn van een verandering van de verkeersdruk op de Abbekesdoel. De geplande woningen leiden niet tot een relevante procentuele toename van het bestaande verkeer.

Het effect van de nieuw te plaatsen woningen bij onderhavig project, op de omringende bedrijven is beschreven binnen de paragraaf milieuzonering.

Wettelijk kader gevelbelasting

De Wet Geluidhinder (Wgh) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Op grond van de Wgh zal bij de voorbereiding van een bestemmingsplan waarbinnen de nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen is toegestaan de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een zone: een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend in de zone van een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen 48 dB. Op grond van artikel 83 van de Wgh kan een hogere waarde worden vastgesteld. Voor binnenstedelijk gebied bedraagt deze waarde ten hoogste 58 dB (op grond van artikel 83 lid 1). Voor nieuw te bouwen woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt deze waarde ten hoogste 63 dB (op grond van artikel 83 lid 2). Voor buitenstedelijk gebied bedraagt deze waarde ten hoogste maximaal 58 dB (op grond van artikel 83 lid 3).

Alvorens aan bovenstaande waarden wordt getoetst, mag op grond van artikel 110g Wgh en artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 een factor van de berekende waarde worden afgetrokken: 2 dB voor wegen waarvan de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en 5 dB voor de overige wegen.

Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Abbekesdoel (weg) binnen het plangebied 53 tot 63 dB bedraagt. Op basis van het gemeentelijk geluidbeleid zijn Burgemeester en Wethouders van de gemeente Graafstroom bevoegd, om tot 64 dB, een hogere grenswaarde voor deze situatie vast te stellen, mits er sprake is van één geluidluwe gevel. Aan deze eis wordt voldaan, zodat een hogere waarde kan worden

vastgesteld. Dit onderwerp staat de uitvoering van dit project niet in de weg, mits een hogere waardeprocedure wordt doorlopen.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de beheersing van de risico's voor de burger, die verbonden zijn aan het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen bij tal van industriële activiteiten. De aandacht richt zich vooral op veiligheidsaspecten in het kader van de ruimtelijke ordening in relatie tot de beheersing van de risico's die samenhangen met het grootschalig gebruik van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij alleen om de directe gevolgen die door het eenmalig vrijkomen van gevaarlijke stoffen kunnen ontstaan.

Bovendien speelt externe veiligheid een centrale rol in het kader van de verlening van vergunningen op grond van de Wet Milieubeheer. Dit laatste is voor onderhavig plan sowieso niet aan de orde, aangezien er geen milieuvergunning meer aangevraagd dient te worden, maar juist ingeleverd zal worden.

Het externe veiligheidsbeleid gaat uit van gekwantificeerde risico's als norm voor wat bestuurlijk of maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Externe veiligheid neemt hierdoor een belangrijke positie in ten opzichte van andere aandachtsgebieden in het kader van zorg voor de veiligheid van de burger.

Conclusie

Op basis van de risicokaart van de provincie Zuid Holland kan geconcludeerd worden dat er geen relevante externe veiligheid risico voordoen in de omgeving van het plangebied. Er zijn in de directe omgeving geen kwetsbare objecten dan wel risicovolle objecten aanwezig.

4.6 Luchtkwaliteit

Regelgeving

Sinds 15 november 2007 is een wijziging van de Wet Milieubeheer (Wm) van kracht geworden. Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

1. Besluit NIBM (niet in betekende mate)
2. Regeling NIBM (niet in betekende mate)
3. Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007
4. Regeling Projectsaldering Luchtkwaliteit 2007

In de wet- en regelgeving zijn de Europese normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan deze normen voldoen. In de Wm is een flexibele toetsing koppeling opgenomen: projecten die passen in de programmatische aanpak van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de wettelijke normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer direct getoetst te worden aan de grenswaarden. Naast grenswaarden is in deze paragraaf ook de plan- en rapportageplicht genoemd.

Projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven vervolgens niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO².

Ministeriële regeling

In de ministeriële regeling wordt de AMvB NIBM verder uitgewerkt. Getalsmatige grenzen zijn gesteld aan de omvang van nieuwe projecten. Een nieuw project dat binnen deze grenzen blijft, is per definitie NIBM. Als een nieuwe ontwikkeling buiten de grenzen van de ministeriële regeling valt, kan het bevoegde gezag berekeningen maken om alsnog aannemelijk te maken dat het project minder dan 1,2 microgram/m³ bijdraagt aan de luchtvervuiling.

Conclusie

Het luchtaspect heeft in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk aandacht gekregen door het Besluit NIBM. Voor het uitvoeren van het plan is nagegaan welke invloed dit heeft op de luchtkwaliteit van de omgeving en of het plan zal voldoen aan de geldende normen.

De bouw van twee ruimte voor ruimte woningen draagt niet in betekende mate bij (NIBM) aan de luchtverontreiniging. De NIBM grens voor het 3% criterium is namelijk gelegd op:

- ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Er wordt met het aantal te bouwen woningen zodoende ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen gebleven. Zodoende kan toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven.

Door uitvoeren van het plan verandert de verkeersintensiteit en dus de productie van stoffen in positieve zin, door opheffing van de agrarische bestemming zal er in de toekomst namelijk geen agrarisch verkeer meer plaatsvinden van en naar het plangebied. De ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte woningen zorgen niet voor meer verkeersbewegingen. Uitvoering van het plan heeft zodoende een positieve invloed op de luchtkwaliteit voor de omgeving. In de toekomst zullen op deze locatie de normen niet worden overschreden.

4.7 Cultuurhistorie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven. De eigen rol van de overheden wordt hierbij steeds belangrijker. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en regels worden verbonden aan bouw- en aanlegvergunningen en ontheffingsbesluiten. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan een vergunning ook niet verleend worden en er is een expliciete verplichting voor overheden en uitvoerende instanties tot terugmelden van resultaten van het archeologisch (voor-)onderzoek.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)

De cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland geeft een overzicht van cultureel erfgoed in Zuid- Holland op drie thema's: archeologie, landschap en nederzettingen. De CHS-waardering kent een driedeling: hoge waarde, redelijke hoge waarde of lage waarde. De waarde is bepaald door een beoordeling op de criteria gaafheid, samenhang/context en zeldzaamheid. De archeologische waarden dienen in principe te worden veilig gesteld door middel van een aanlegvergunningstelsel. Bij bodemverstorende plannen wordt altijd een archeologisch onderzoek geadviseerd. Archeologisch onderzoek is niet verplicht, wanneer in het plan kan worden aangetoond dat ter plaatse van de ontwikkeling de locatie aangeduid is als lage archeologische waarde, de bodem bij realisatie van het plan niet wordt verstoord, dan wel reeds volledig is verstoord.

Uit de indicatieve kaart archeologische waarden van De Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (de IKAW) blijkt dat het grootste gedeelte van de huidige locatie gelegen is in een gebied met een lage kans op archeologische sporen, het overige gedeelte is gelegen in een gebied met een hoge kans op archeologische sporen. Tevens is er op de locatie een woonheuvel aanwezig. Op de locatie van de woonheuvel zullen geen sloop- dan wel bouwwerkzaamheden plaatsvinden, hier zal alleen de bestemming van de bedrijfswoning gewijzigd worden in "wonen".

Onderzoek



Uitsnede kaart archeologische waarden met ingetekende situatie (bron: Provincie Zuid-Holland)

Op bovenstaande afbeelding, is met rood het gedeelte omkaderd, waar de sloopwerkzaamheden plaats zullen vinden. De ondergrond is hier in het verleden al volledig geroerd geweest. De werkzaamheden voor de sloop van de bedrijfsgebouwen en sanering van het bedrijfserf zullen niet dieper plaats vinden dan de werkzaamheden welke in het verleden bij de bouw en/of aanleg hebben plaats gevonden.

Met groen zijn de toekomstige woningbouwkavels gearceerd. De toekomstige woningen worden gerealiseerd op de naastgelegen percelen cultuurgrond. Ongeveer 1/3 van de oppervlakte is aangemerkt als een gebied met een lage kans op archeologische sporen. Het karakteristieke dijklint langs de locatie, is aangeduid als redelijk hoge tot hoge waarde. Dit lint zal door onderhavige ontwikkeling versterkt worden. Doordat de bebouwing welke achter het lint gelegen is gesloopt zal worden en in ruil daarvoor woningen in de lijn van het lint terug gebouwd worden. Het aanwezige dijklint zal zodoende niet aangetast worden, maar er zal juist bij aangesloten worden, waardoor het karakteristieke dijklint versterkt word. De noodzaak van een archeologisch veldonderzoek en de kans dat er archeologische sporen aanwezig zijn, is voorgelegd aan de Archeologische Werkgemeenschap voor Nederland (AWN) afdeling Lek- en Merwestreek. Het advies is als bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd.

Conclusie AWN

De aangegeven contour voor de nieuwe bebouwing ligt volgens de CHS binnen een structuur met een zeer grote kans op archeologische sporen uit de prehistorie. Met de aanleg van een bouwput voor woningbouw wordt deze structuur niet echt bedreigd. Verder blijkt uit de woonheuvelinventarisatie dat binnen de contour geen sprake is van woonheuvels. Uit een analyse van de kadastrale minuut van circa 1825 blijkt dat er in die tijd op deze plek kleine (hennep)akkerpercelen lagen. Op grond van het bovenstaande achten wij het niet noodzakelijk om hier verkennend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Mocht er desondanks bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en / of archeologische vondsten worden gedaan, zal hiervan direct melding worden gemaakt.

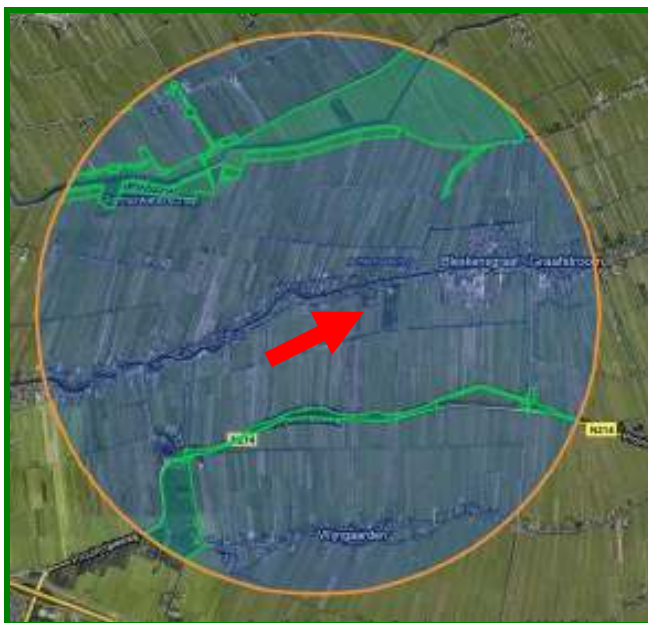
4.8 Ecologie

Gebiedsbescherming

Door waardevolle en mooie natuurgebieden te beschermen kunnen zeldzame dier- en plantensoorten in Nederland beter overleven. Bovendien kunnen Nederlanders zo ook in de toekomst genieten van mooie natuur en bijzondere landschappen.

EHS

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het vormt de basis voor het Nederlands natuurbeleid. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.



Uitsnede EHS kaart (bron: ministerie van LNV)

Het plangebied is niet aangemerkt als EHS dan wel als ecologische verbindingzone.

Natura 2000

Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor (combinaties van) deze gebieden is Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden zijn streng beschermde gebieden. Op grond van de huidige natuurbeschermingswet geldt

een vergunningplicht voor activiteiten die in en om Natura 2000-gebieden, de beschermde natuur kunnen verstoren. Deze vergunning wordt gebaseerd op een toetsing voordat een bedrijf of activiteit zich vestigt in of om een Natura 2000-gebied.

Natura 2000 vormt de basis van het Europese natuurbesluit. Natura 2000 is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn. Een voorbeeld is de Noordse woelmuis, die alleen nog maar in Nederland voorkomt.



Uitsnede Natura 2000 kaart (bron: Ministerie van LNV)

Het plangebied is niet aangemerkt als Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 1.000 meter van het plangebied. Het betreft hier het Natura 2000-gebied "Donkse laagten". Er wordt een agrarisch bedrijf met bijbehorende ammoniakemissie gesaneerd, hierdoor neemt de ammoniakemissie op de omgeving alsmede het Natura 2000-gebied af. Mede gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde gebied zijn er geen schadelijke gevolgen op dat gebied naar aanleiding van de bouw van twee ruimte voor ruimte woningen. In vergelijking met de huidige situatie treedt er in de toekomstige situatie een verbetering op voor het Natura 2000-gebied.

Bovenstaande in acht nemende kan er gelet op de afstand en de nieuwe bestemming "wonen" in de toekomst geen overbelaste situatie meer optreden en zijn er zodoende geen relevante aspecten betreffende de EHS en/of Natura-2000 waar rekening mee gehouden zou moeten worden.

Soortenbescherming

Buiten de gebiedsgerichte bescherming van leefgebieden in het kader van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn is er een soortenbeleid geformuleerd, als aanvulling op het

gebiedsbeleid. Dit is vooral relevant voor de soorten waarvoor het gebiedsbeleid onvoldoende effect is te verwachten. Het soortenbeleid presenteert zich concreet in twee vormen van aanpak: soortenbeschermingsplannen voor een specifieke soort (bijvoorbeeld de das) en de rode lijst (stand van zaken hoe het ervoor staat met bepaalde bedreigde soorten). De maatregelen ten behoeve van soortenbescherming kunnen afhankelijk van de doelsoort zowel binnen als buiten de EHS plaatsvinden. De huidige subsidies voor onder andere verbindingzones, landschapselementen, natuur bij de stad en groenblauwe dooradering zouden primair moeten worden ingezet voor bedreigde soorten. Door de bescherming van het leefgebied of door het versterken van de voor de levenscyclus van de soort noodzakelijke landschapselementen kan een specifieke soort beschermd worden.

Natuurloket

Het plangebied waar gebouwd zal worden is in zijn geheel gelegen binnen het kilometerhok met x-coördinaat 111 en y-coördinaat 431.



Uitsnede kaart kilometerhokken soortenbescherming (bron: Natuurloket)

Rapportage voor kilometerhok X:111 / Y:431								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2	1			2	matig	-	1991-2007
Mossen						matig		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	1	1				slecht	26-50%	1997-2007
Broedvogels			1		1	slecht	0%	1996-2007
Watervogels						redelijk	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						niet		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen					0	goed		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Rapport kilometerhokken soortenbescherming (bron: Natuurloket)

Binnen het kilometerhok komen betreffende de Flora- en faunawet lijst 2 en 3, één soort vaatplant en één soort zoogdier voor. Wat betreft de rode lijst (RL) komen er twee soorten vaatplant en één soort broedvogel voor. Rode lijsten hebben echter een signaleringfunctie en geen juridische status. Plaatsing op de lijst betekent daarom niet automatisch dat de soort beschermd is, daarvoor is opname van de soort onder de Flora- en faunawet nodig.

Activiteiten

De bestaande bedrijfsgebouwen zullen gesloopt worden. Daarnaast zullen er op het naastgelegen perceel cultuurgrond twee ruimte voor ruimte woningen worden terug gebouwd. Er vinden dan ook geen directe ingrepen plaats in ecosystemen, aangezien de bouw plaatsvindt op het voormalige agrarische erf van een melkveehouderij. Er bevinden zich op het erf geen landschapselementen, zoals bosjes, struwelen of houtwallen, er komen geen kenmerkende ecotopen voor. Er is dan ook niet te verwachten dat op de locatie waardevolle vegetaties/planten leven. Dat er beschermde diersoorten binnen het plangebied voorkomen is dan ook zeer onwaarschijnlijk. De toekomstige bouwkeuzes zijn gelegen op een perceel cultuurgrond wat tot op heden altijd in gebruik is geweest ten dienste van een gangbaar agrarisch bedrijf. Er bevinden zich op het perceel geen landschapselementen, zoals bosjes, struwelen of houtwallen, er komen geen kenmerkende ecotopen voor. Gelet op het agrarische gebruik is dan ook niet te verwachten dat op de locatie waardevolle vegetaties/planten en/of beschermde diersoorten voorkomen.

Conclusie

De beoogde locatie is niet gelegen in de EHS en/of Natura 2000-gebied. Het algemeen beleid is er op gericht geen verdere ontwikkelingen toe te staan waarbij mogelijk schade kan worden toegebracht aan beschermde gebieden. Het is niet aannemelijk dat er beschermde diersoorten in het plangebied worden aangetroffen. De sanering van het agrarische bedrijf, de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen en de daarbij te behalen ruimtelijke winst en milieuwinst passen dus in het beleid wat vanuit de Natuurwetgeving wordt beoogd.

Bovenstaande in acht genomen, zijn er dan ook geen ecologische aspecten die de uitvoering van onderhavig project in de weg staan, dan wel nader onderzocht dienen te worden.

4.9 Water

Waterparagraaf

Op grond van de afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw dienen de centrale overheden sinds 1 november 2003 in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. De watertoets is geen toets achteraf, maar een procedure om tot optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen, van locatiekeuze tot inrichting. Hierdoor is de verwachting dat de afstemming tussen RO en waterbeheer beter zal verlopen en er een zelfstandige afweging gemaakt wordt over de waterhuishoudkundige consequenties van het plan. In het kader van de “watertoets” heeft een overleg plaatsvinden tussen de gemeente en de waterbeheerders. Hierdoor worden de waterbeheerders vanaf de start van de planvorming betrokken. Het doel van deze “watertoets” is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht.

De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap Rivierenland.

Watertoets

Referentiesituatie

Het plangebied bevindt zich aan de Abbekesdoel 59 te Bleskensgraaf. Ten noorden van de watergang zijn twee voormalige bedrijfswoningen van het agrarische bedrijf aanwezig. Het agrarische bouwvlak met de bijbehorende opstallen is ten zuiden van de watergang gelegen. Op het zuidelijke gedeelte van het bouwvlak van de heer van den Berg zijn de volgende bedrijfsgebouwen aanwezig: een grote ligboxenstal, een stal, jongveeststal en een werktuigenloods. De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt 2.625 m². Daarnaast is er een oppervlakte van 1.315 m² aan erfverharding en 1.165 m² aan sleufsilo's aanwezig.

Voorgenomen activiteit

De initiatiefnemer is voornemens om in het kader van de ruimte voor ruimte regeling, alle aanwezige bedrijfsgebouwen te slopen en in ruil daarvoor in twee ruimte voor ruimte woningen te ontwikkelen. Tevens zal dan ook de huidige bestemming “agrarisch met waarden” met nadere aanduiding “bouwvlak”, gewijzigd worden in de toekomstige bestemming “wonen” en “agrarisch met waarden” zonder nadere aanduiding “bouwvlak”. Hierdoor wordt gewaarborgd dat de aanwezige bouwvlakken opgeheven worden en er in de toekomst geen agrarische bebouwing meer mogelijk is op de betreffende locaties. De bestemming van de bestaande bedrijfswoningen zal tevens gewijzigd worden in de bestemming “wonen”.

Op de kavels zullen conform het bestemmingsplan woningen mogen worden opgericht met een maximale inhoud van 650 m³ (circa 150 m²) en een bijgebouw van 50 m². De totale oppervlakte erfverharding is niet bekend, maar dit zal niet noemenswaardig zijn, hooguit een terras en een oprit, verwachtte maximale oppervlakte 150 m².

Hydrologische neutraal

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Echter in deze situatie verdwijnt een veel grotere oppervlakte aan verhard terrein dan dat er terug gebouwd wordt. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven dat, aangezien er een afname van het totale verharde oppervlak gerealiseerd wordt, extra waterberging compensatie niet noodzakelijk is.

Het hemelwater zal worden afgevoerd op dezelfde wijze als waarop dat in de huidige situatie gebeurd en afgevoerd worden op bestaande kavelsloten en de watergang. Er wordt bij de toekomstige ontwikkelingen gekeken naar de mogelijkheden om de afvoer vertraagd te laten verlopen.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zullen er geen watergangen gedempt worden. Hiervoor is dan ook geen compenserende waterberging vereist.

Toetsingscriteria

De watertoets bestaat uit de onderstaande toetsingscriteria. Punt voor punt wordt afgewogen of het verantwoord is om de voorgenomen activiteit te realiseren.

Veiligheid

Doordat het verharde oppervlak afneemt ten opzichte van de huidige situatie zal bij extreme neerslag de hoeveelheid water ook kunnen worden geborgen. De bestaande watergangen bieden voldoende capaciteit. De locatie grenst aan de beschermingszone “waterkering” zoals deze opgenomen is binnen de Keur waterschap Rivierenland en het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”.

Onderstaand is de beschermingszone en status van de watergangen weergegeven. De betreffende watergang welke het perceel doorkruist is aangemerkt als “a-watergang deze is van primair belang voor het waterbeheer, deze wordt gedeeld onderhouden. De betreffende kavelsloten zijn aangemerkt als C-watergang, deze zijn van tertiair belang zijn voor het waterbeheer, hiervoor geldt geen jaarlijkse onderhoudsplicht.

Watergangen hebben een beschermingszone welke obstakelvrij gehouden dient te worden. Voor a-watergangen geldt een beschermingszone van 5 meter breed, gemeten vanuit de insteek van de watergang. Voor b-watergangen geldt een beschermingszone van 1 meter breed, gemeten vanuit de insteek van de watergang.

De ontwikkeling van twee nieuwe woningen zal buiten de beschermingszone plaatsvinden. De beschermingszone zal zodoende naar de toekomst toe ook obstakelvrij gehouden worden.



Bescherminingszone (bron: Waterschap Rivierenland)

Eventueel benodigde nieuwe in- en uitritten aan de openbare weg (Abbekesdoel) zijn vergunningsplichtig. Mocht dit noodzakelijk zijn dan zal hier tijdig en goed gemotiveerd een vergunning voor worden aangevraagd bij het waterschap (wegbeheerder) Rivierenland. De voorkeur gaat echter uit naar het gebruiken van de bestaande in- en uitritten. Indien bestaande ontsluitingen (over een a-watergang) geen functie meer hebben, zullen deze worden verwijderd.

Riolering

De woningen zullen worden aangesloten op de riolering voor de afvoer van het huishoudelijke afvalwater. Mocht dit niet mogelijk zijn dan zal er in overleg met het waterschap en de gemeente gekeken worden naar andere rioolwater-zuiveringstechnieken (bijvoorbeeld IBA's). Hiermee wordt voorkomen dat huishoudelijk afvalwater zonder zuivering in het milieu / de natuur terecht komt.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Doordat er niet of nauwelijks gebruik gemaakt zal worden van uitlopende materialen als zink, koper, lood en zacht PVC zal het hemelwater wat apart wordt opgevangen en afgevoerd, geen verontreinigingen bevatten. Zodoende levert het opgevangen regenwater geen negatieve bijdrage aan het oppervlaktewater.

Wateroverlast

De wateroverlast wordt zoveel mogelijk beperkt om via het hemelwater op eenzelfde wijze af te voeren als in de huidige situatie gebeurt. Binnen de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar de bestaande kavelsloten en watergang. De capaciteit van deze kavelsloten en watergang is echter berekend op de berging en afvoer van veel grotere hoeveelheden

hemelwater. Het hemelwater wordt gescheiden van het huishoudelijke afvalwater afgevoerd.

Grondwateroverlast

Doordat het totale verharde oppervlak afneemt en het hemelwater op dezelfde wijze wordt afgevoerd als in de huidige situatie het geval is, is er door de uitvoering van het beoogde plan geen sprake van invloed op het grondwater. Er zal dan ook geen structurele peilverhoging ontstaan.

Verdroging

Doordat er geen grondwater aan de bodem wordt onttrokken heeft het onderhavig plan ook geen invloed op de verdroging.

Definitief wateradvies

Er is vooroverleg gevoerd met het waterschap Rivierenland. Het waterschap Rivierenland zal op verzoek van de gemeente een definitief wateradvies afgeven.

Conclusie

Er zijn met betrekking tot de waterhuishouding geen relevante aspecten welke de ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte woningen zouden kunnen belemmeren.

5 Juridische planopzet

Algemeen

Het bestemmingsplan dient een duidelijk toetsingskader op te leveren voor alle direct betrokkenen. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de regeling voor de bestemming en aanduidingen, zoals die zijn opgenomen in de regels en weergegeven op de verbeelding.

5.1 Planmethodiek

De planmethodiek kan worden omschreven als niet te gedetailleerd en flexibel. Hierbij wordt uitgegaan van ruime bouwvlakken waarbij in de regels per bouwperceel de mogelijkheden worden aangegeven. Onder een bouwperceel wordt een aaneengesloten stuk grond voor één woning verstaan.

5.2 Verbeelding

Op basis van actuele waarden, huidig en toekomstig gebruik en aanbevelingen op het vlak van het abiotische en biotische milieu met het bijbehorende landschapsbeeld, is gekomen tot de bestemming zoals opgenomen op de verbeelding. Voor het tekenen van de verbeelding heeft de Grootchalige Basis Kaart Nederland (GBKN) (1:2000) als onderlegger gediend. Door een combinatie van codering, arcering en kleur zijn op de verbeelding de bestemmingen aangegeven. Hierbij is aangesloten bij de systematiek SVBP2008.

5.3 Regels

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing bepalingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

5.3.1 Paragraaf I Inleidende regels

Begrippen

Dit artikel geeft de definities van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Wijze van meten

Geeft aan hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

5.3.2 Paragraaf II Bestemmingsregels

Agrarisch met waarden

De voor "agrarisch met waarden" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch gebruik van gronden, behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Binnen de bestemming "agrarisch met waarden" is het beleid gericht op het beschermen en verder ontwikkelen van ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Water

De voor "water" aangewezen gronden zijn bestemd voor de wateraanvoer, waterafvoer en waterberging alsmede voor de scheepvaart, met daarbij horende voorzieningen als waterhuishoudkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken. Uitsluitend mogen (met vergunning van de waterbeheerder) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden opgericht.

Wonen

De woningen hebben een positieve bestemming "Wonen" gekregen. De bestemmingsvlakken zijn ingetekend op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto's. De inhoud van de woningen mag niet meer bedragen dan 650 m³ of indien dit in de huidige situatie meer is niet meer dan de bestaande inhoud. Daarbij is afgesproken dat ondergrondse ruimten, zoals kelders, voor zover liggend onder de bestaande fundering, niet meetellen bij bepaling van de maximale inhoudsmaat.

Bijgebouwen

Per woning zijn bijgebouwen toegestaan tot een maximum van 50 m², indien de inhoudt samen met de woning maximaal 650 m³ bedraagt. Voor de regeling en begripsomschrijving ten aanzien van bijgebouwen is aangesloten bij het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb).

Aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten

Het aan huis verbonden bedrijf dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn aan de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de bedrijfsmatige activiteit te ontplooiën. Bij bedrijfsmatige activiteiten gaat het met name om de "vrije beroepen". Beroepsmatige activiteiten zijn als recht toegestaan tot een beperkte bruto vloeroppervlakte (30% van het totaal van woning plus bijgebouwen, met een maximum van 60 m²).

Waterstaat – waterkering

De voor "waterstaat – waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden opgericht.

Leiding – hoogspanningsverbinding

De voor "Leiding – hoogspanningsverbinding" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding. Uitsluitend mogen bouwwerken ten dienste van de leidingen zoals meet- en regelkasten en hoogspanningsmasten worden opgericht.

5.3.3 Paragraaf III Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk

gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering, opnieuw zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels geven algemene voorwaarden voor nieuwe bebouwing, met betrekking tot onder andere minimale afstanden tot wegen en waterlopen, welke in acht genomen dienen te worden.

Algemene procedureregels

Dit artikel geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hen toegekende ontheffingsbevoegdheid of de aan hen toegekende wijzigingsbevoegdheid (willen) effectueren. Het biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders tegen een ontwerpbesluit.

5.3.4 Paragraaf IV Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel

De slotregel geeft de officiële naam van het plan aan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid is onderzocht en positief bevonden. Alle kosten voor de ontwikkeling van onderhavig project komen voor rekening van de initiatiefnemers. De aanvrager moet een aanzienlijk bedrag investeren in de sanering van de huidige bedrijfsbebouwing. De Ruimte voor Ruimte regeling voorziet in de bouw van twee woningen om aanvrager te compenseren voor deze kosten.

6.1.2 Planschade

Uitgangspunt voor het advies planschaderisicoanalyse is de jurisprudentie die is gevormd over de toepassing van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ingevolge deze wettelijke schadevergoedingsregeling kent burgemeester en wethouders aan een belanghebbende, die ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan danwel als gevolg van een wijziging ingevolge artikel 11 WRO (3.6 Wro) alsmede een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, en 3.40, schade lijdt of zal lijden, welke niet is verjaard, die redelijkerwijze niet te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet door onteigening of anderszins is verzekerd, een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe. Het begrip 'normaal maatschappelijk risico' houdt kort gezegd in dat de schade tot 2% van de waardedaling van de onroerende zaak voor eigen rekening c.q. risico is.

De criteria voor de toekenning van een tegemoetkoming van de planschade zijn ontwikkeld in de over de toepassing van dit wetsartikel gevormde jurisprudentie. Daaruit blijkt dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

- Het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije (woon)bebouwing.
- Het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht.
- Een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid.
- Een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf (bijvoorbeeld een kas die in de schaduw komt te staan).
- Een beperking van de bouwmogelijkheden.
- De uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast).
- Een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering.

Gezien de locatie van de in de toekomst te realiseren ruimte voor ruimte woningen en gelet op de huidige invulling van de locaties in combinatie met de afstand tot andere woningen en bedrijven is planschade voor de omgeving niet aannemelijk. Door het realiseren van de ruimte voor ruimte woningen op de locatie zal het leefklimaat (visuele hinder) van omwonenden vanwege de afstand ten opzichte van omwonenden ook niet beïnvloed worden door schaduwinslag en uitzicht. Gelet op het behouden en versterken van de landschappelijke doorzichten en het opheffen van een mogelijke milieutechnisch overbelastende situatie vind er juist een verbetering en kwaliteitsimpuls voor de omgeving plaats.

Bovenstaande in acht genomen te hebben is er vastgesteld dat ten gevolge van de voorgenomen ruimte voor ruimte ontwikkeling waarschijnlijk geen planschade ex. artikel 6.1 Wro zal ontstaan die een mogelijke waardevermindering tot gevolg zal hebben van de omliggende percelen.

Desondanks is er een planschadeovereenkomst getekend worden door initiatiefnemer, hierdoor zal eventuele planschade naar aanleiding van de beoogde plannen geheel voor rekening van de initiatiefnemer komen. Door het tekenen van deze overeenkomst is de economische haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door de uitvoering van onderhavig plan wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls gegevens aan de lintbebouwing ter plaatse. De beoogde bouwlocatie ligt in het "lint" tussen Graafstroom en Alblasterdam. De locatie bevindt zich niet in een bepaald landschap dat verstoord wordt door de geplande bouwactiviteit. Door de sloop van alle bedrijfsopstallen vindt er ruimtelijk gezien juist een verbetering voor de omgeving plaats. De kenmerkende doorzichten de polder in vanaf het bebouwingslint worden hersteld en zodoende behouden en versterkt voor de toekomst. Daarnaast wordt er een mogelijke milieutechnisch overbelastende situatie voor de toekomst voorkomen, door het agrarische bedrijf op deze knellende locatie in de lintbebouwing te saneren.

6.3 Procedure/Inspraak/Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan "herziening ruimte voor ruimte Abbekesdoel 58 en 59 Bleskensgraaf" heeft van 20 januari 2012 tot en met 2 maart 2012 ter inzage gelegen. Dit is vooraf bekend gemaakt en gepubliceerd op de wettelijk voorgeschreven wijze.

Het plan inclusief alle bijbehorende stukken heeft in fysieke vorm bij het gemeentekantoor "De Waard" in Bleskensgraaf ter inzage gelegen. Deze stukken zijn tevens op de gemeentelijke website geplaatst, voor iedereen te raadplegen en te downloaden. Conform de wettelijke verplichting daartoe was het plan gedurende de zienswijzenfase volledig digitaal beschikbaar en raadpleegbaar via RO-online. Voor het ontwerp, maar uiteindelijk ook voor het vastgestelde bestemmingsplan geldt dat het digitale bestand en niet het papieren bestemmingsplan de formele, juridisch bindende planversie is.

Gedurende de termijn van zes weken, kon “een ieder” reageren op het ontwerpbestemmingsplan door het indienen van een zienswijze. Er zijn uiteindelijk 8 zienswijzen ingediend en alle zijn binnen de termijn ontvangen.

Een aantal zienswijzen zijn uiteindelijk ingetrokken. De overgebleven zienswijzen zijn beantwoord in een nota van beantwoording. De zienswijzen hebben geleid tot een minimale aanpassing in het plan ten aanzien van de locatie van de bouwvlakken.

Het bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Graafstroom op 3 december 2012 vastgesteld.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Raad van State. De Raad van State heeft vastgesteld dat er geen voorwaardelijke verplichting is vervat, inhoudende dat de betrokken bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt alvorens de ruimte voor ruimte woningen mogen worden gerealiseerd. Nu de gemeenteraad ter zitting heeft aangegeven dat zij wel beoogd heeft met het plan te voorzien in een waarborg dat de bedrijfsbebouwing gesloopt is alvorens de compensatiewoningen kunnen worden gerealiseerd, terwijl in het plan daartoe geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen, ziet de afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre is opgenomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te trachten zorgvuldigheid.

Op grond van bovenstaande heeft de Raad van State in haar uitspraak van 23 oktober 2013 het beroep gegrond verklaard en het besluit van de gemeenteraad van 3 december 2012 vernietigd, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming “wonen”, gesitueerd onmiddellijk ten westen van het perceel Abbekesdoel 61.

Daarnaast stelt de Raad van State vast dat, in weerwil van hetgeen in de plantoelichting is opgenomen, ingevolge artikel 5, lid 5.2.2, van de planregels ter plaatse van het onmiddellijk ten westen van het perceel Abbekesdoel 61 gesitueerde plandeel met de bestemming “wonen” slechts één ruimte voor ruimte woning is toegestaan, nu in de genoemde bepaling is opgenomen dat per aangeduid bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” maximaal het aangegeven aantal wooneenheden is toegestaan. Hoewel ter plaatse van het betrokken bestemmingsvlak twee bouwvlakken zijn opgenomen, is aldaar niet de aanduiding “maximum aantal wooneenheden 2” opgenomen.

De Raad van State draagt de gemeenteraad van de gemeente Molenwaard op om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak van 23 oktober 2013 met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen, voor zover dit is vernietigd en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen. Dit nieuw te nemen besluit hoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

In de verbeelding zal de omissie hersteld worden middels het toevoegen van aanduiding “maximum aantal wooneenheden 2”. Tussen de gemeente Molenwaard en de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst gesloten worden waarin een voorwaardelijke verplichting is

opgenomen, inhoudende dat de betrokken bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt alvorens de ruimte voor ruimte woningen mogen worden gerealiseerd.