



GEMEENTE GIESSENLANDEN

Bestemmingsplan Achterdijk 2-I te Arkel

Maart 2016

Vastgesteld

Bestemmingsplan Achterdijk 2-I te Arkel

Plannaam: Achterdijk 2-I te Arkel
IMRO-nummer: NL.IMRO.0689.BP1010-vast
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Maart 2016



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUDIGE SITUATIE	9
2.1	HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	BEELDKWALITEIT	11
3.3	NIEUWE BEBOUWING	12
3.4	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	REGIONAAL BELEID	20
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	25
5.2	BODEMKWALITEIT	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	ECOLOGIE	31
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	35
6.1	VIGEREND BELEID	35
6.2	WATERPARAGRAAF	36
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	40
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	43
9.1	VOOROVERLEG	43
9.2	INSPRAAK	43
9.3	ZIENSWIJZEN	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	44	

BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	44
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	44
BIJLAGE 3	PLAN VAN AANPAK ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	44
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK	44
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	44
BIJLAGE 6	INSPRAAKNOTA	44
BIJLAGE 7	ZIENSWIJZENNOTA	44

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Achterdijk 2-I, gelegen in het buitengebied van Arkel. Op het perceel stond tot voor kort een bedrijfspand met een oppervlakte van $\pm 200 \text{ m}^2$ dat al meer dan 10 jaar niet meer als zodanig in gebruik is. Hierdoor is niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van het pand, waardoor de bouwkundige staat is verslechterd. Recentelijk is het bedrijfspand gesloopt.

Initiatiefnemer is voornemens de desbetreffende locatie te herontwikkelen ten behoeve van één woning. Naast de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het inmiddels gesloopte gebouw, wordt het perceel opnieuw landschappelijk ingepast en zijn er eisen gesteld ten aanzien van de architectonische uitstraling van de nieuwe woning.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij de locatie wordt herontwikkeld naar één woning, is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het voormalige bedrijfspand aan de Achterdijk 2-I te Arkel en bijbehorende gronden. De locatie is gelegen in het buitengebied en het perceel is kadastraal bekend als gemeente Arkel, sectie G, gedeeltelijk nummers 301 en 304. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Arkel en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Arkel en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: "Achterdijk 2-I te Arkel" bestaat uit de volgende stukken:

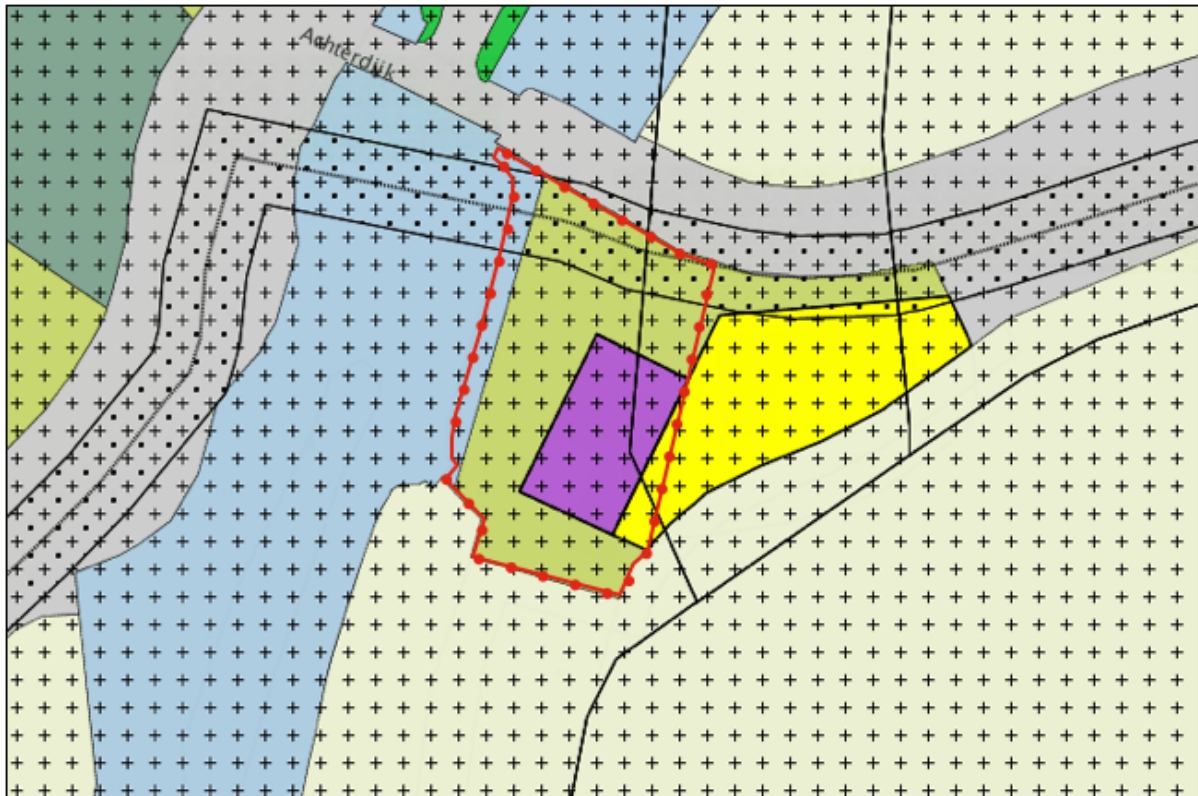
- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0689.BP1010-ont1) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het planbegrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Giessenlanden”. Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De gronden in het plangebied zijn bestemd als ‘Bedrijf’, ‘Tuin’, ‘Water’ en gedeeltelijk met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie – 3’, ‘Waarde – Archeologie – 5’ en ‘Leiding – Water’. In figuur 1.2 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied Giessenlanden” (Bron: gemeente Giessenlanden)

Gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op het gehele bestemmingsvlak met een oppervlakte van 240 m² is een bouwvlak aanwezig waardoor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen binnen het gehele bestemmingsvlak zijn toegestaan. Daarnaast is op het gehele bestemmingsvlak de functieaanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’, waardoor geen bedrijfswoning is toegestaan.

Gronden met de bestemming ‘Tuin’ zijn hoofdzakelijk bedoeld voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Gronden met de bestemming ‘Water’ zijn hoofdzakelijk bedoeld voor verkeer te water, water ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen en dammen, natuurvriendelijke oevers en waterberging.

Gronden met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie – 3’ en ‘Waarde – Archeologie – 5’ zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Gronden met de dubbelbestemming ‘Leiding – Water’ zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een waterleiding.

Het realiseren en in gebruik nemen van een woning binnen het plangebied is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is hierdoor noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de regio en de gemeente Giessenlanden beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, de inspraak en de zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Achterdijk 2-I, op circa 700 meter afstand ten noordoosten van de bebouwde kom van Arkel. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden en verspreid liggende erven met burgerwoningen. Daarnaast zijn er in de omgeving enkele (agrarische) bedrijven aanwezig.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Achterdijk en wordt aan zuidzijde omgeven door agrarisch in gebruik zijnde gronden. Aan de west- en oostzijde wordt het plangebied begrenst door respectievelijk een boezemsloot en een woonperceel (Achterdijk 2). De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto's in figuur 2.1 en 2.2. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 2.2 Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Atlas Leefomgeving)

Het plangebied bestaat uit een niet-agrarisch bedrijfsperceel dat al meer dan 10 jaar niet meer als zodanig in gebruik is. Daarvoor was het pand in gebruik als garagebedrijf. Op het perceel was tot voor kort een bedrijfspand met een oppervlakte van $\pm 200 \text{ m}^2$ aanwezig. Het bedrijfspand is recentelijk gesloopt. Het perceel wordt met één in- en uitrit ontsloten op de Achterdijk. Het overige deel van het plangebied is ingericht als grasperceel met volwassen bomen. In figuur 2.3 zijn foto's van de huidige(voormalige) situatie opgenomen, met daarop weergegeven de woning op het belendende perceel (Achterdijk 2) en het bedrijfspand in het plangebied.



Figuur 2.3 Foto's van de woning op het belendende perceel en het gesloopte bedrijfspand (Bron: BMAK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals in het voorgaande hoofdstuk aangegeven bevond zich in het plangebied een bedrijfspand met een oppervlakte van $\pm 200 \text{ m}^2$ dat al meer dan 10 jaar niet meer als zodanig in gebruik was. Hierdoor is niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van het pand. Zodoende is de aanblik van de locatie verslechterd en zal zonder passende vervolgfunctie verder verslechteren. Daarbij wordt opgemerkt dat de moderne uitstraling en platte afdekking niet passend zijn in het buitengebied. Recentelijk is het bedrijfspand gesloopt.

Het plan betreft de herontwikkelen van de locatie tot één woning. Gelet op de ligging van de locatie in het buitengebied dient de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk te blijven danwel te verbeteren. In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de beeldkwaliteit.

3.2 Beeldkwaliteit

Door CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement is een Beeldkwaliteitsplan (hierna: BKP) opgesteld. In bijlage 1 van deze toelichting is het volledige BKP opgenomen. Het BKP heeft meerdere functies:

- Het vormt samen met het bestemmingsplan het ruimtelijk kader. Hierin zijn de hoofdlijnen van de structuur, de bouw mogelijkheden en de beeldkwaliteit vastgelegd;
- Het dient als ruimtelijk kader voor de plannen voor ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte.

3.2.1 Welstandscriteria landschap

Het uitgangspunt is om de landschappelijke kwaliteiten te behouden, waar mogelijk te versterken en zorg te dragen dat dit bijzondere landschap kan worden ervaren. De herontwikkeling dient daarom duidelijk onderdeel te zijn van het lint en niet gesitueerd te worden in de open ruimte van de polders. Deze weidsheid van de polders wordt benadrukt door het creëren van contrast door de opgaande (groen) elementen op het erf.

Ten aanzien van de lintbebouwing is het van belang dat de nieuwe ontwikkeling ontworpen wordt als bebouwing op een eigen erf. De oriëntatie is op de weg, waarbij de afstand tot de weg klein is –volgend aan de belendende woning. De kavelinrichting is lommerrijk, met opgaande beplanting en kent een scherpe beëindiging naar de polder. De hoekverdraaiing ter plaatse wordt zichtbaar gemaakt middels beplanting en richting van bouwmassa's.

Ten aanzien van het watersysteem is het van belang dat dit beleefbaar blijft. De inrichting van de kavel zal qua ontwerp, plant- en materiaalkeuze een onlosmakelijk onderdeel zijn van het perspectief over het water. Vanaf de Klinkert en vanaf de bruggen is de dubbele boezem en het her te ontwikkelen erf in één overzicht te ervaren. Ook de inpassing van het bestaande voetpad langs het water verdient aandacht en zal in het ontwerp van de buitenruimte moeten worden meegenomen.

3.2.2 Erf

Er is sprake van een samenhangend erf dat onderdeel is van het lint. Samenhangen op het erf wordt daarbij bereikt door coherente inrichting van de kavel waarbij gebruik, massa-ruimte en vormgeving in relatie zijn met elkaar. De typologie van de lintbebouwing wordt gevolgd, dat wil zeggen, representatie naar de weg, groene omzoming naar het landschap. Specifiek voor de locatie is de hoekverdraaiing van de dijk en de richtingen in het landschap. Deze hoekverdraaiing komt terug in de erfopbouw. Eveneens karakteristiek voor de locatie zijn de subtiele hoogteverschillen tussen de oprit van de brug, de dijk, de kavel, de oever en het water. Deze hoogteverschillen moeten van buitenaf voelbaar blijven.

De beplanting bestaat uit streekeigen plant- en boomsoorten, hierdoor ontstaat samenhang met de beplantingen in de omgeving en wordt groeizekerheid verkregen. Natuurlijke elementen zoals schermen en afscheidingen worden ingezet, denk aan hagen in plaats van hekken. Ook de inrichtingselementen zijn traditioneel en streekeigen, te denken valt aan gebakken klinkers, natuursteen, grint of split. Mogelijk kunnen eigentijdse oplossingen gevonden worden in meer industriële elementen zoals Stelconplaten of Cortenstaal.

In de materialisatie is de oever een belangrijk element, waar mogelijk worden natuurlijke oevers nagestreefd, indien nodig worden beschoeiingen met natuurlijke materialen zoals wilgentenen gebruikt. Aandacht moet worden besteed aan het continue beeld van de oever. Het erf moet een onderdeel zijn van de lang doorlopende oeverlijn.

3.2.3 Architectuur

Er is sprake van een op de historie gebaseerde agrarische typologie en bouwmassa maar wel met een hedendaagse vormgeving. Hierdoor wordt een element gecreëerd dat past in het bestaande landschap en gelijktijdig een nieuw accent is op een scharnierpunt van historische structuren.

De bouwmassa bestaat uit één laag met kap. Deze hoofdvorm is helder en eenvoudig. Aanbouwen en bijbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en maken deel uit van de totaalcompositie op het erf. De bebouwing is georiënteerd op de weg. Blinde gevels naar de zichtzijden, te weten de Achterdijk en het water, zijn ongewenst.

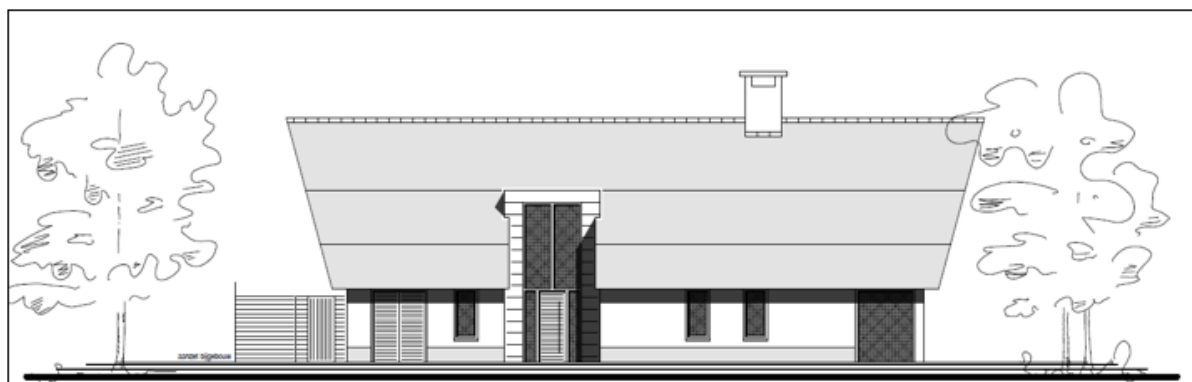
De gebruikte materialen zijn traditioneel, passend bij het agrarische karakter van het gebied. Er is sprake van eenvoud en soberheid in vorm en materiaalgebruik. Echter in de details van onder andere metselwerk of houtwerk kan veel rijkdom worden gevonden.

3.3 Nieuwe bebouwing

De beeldkwaliteitscriteria zijn doorvertaald in het bouwplan, waarbij voorzien wordt in de realisatie van één vrijstaande woning met bijbehorend bijgebouw. In figuur 3.1 is de nieuwe situatie weergegeven. De inhoud van de nieuwe woning mag maximaal 850 m³ (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) bedragen. De goothoogte bedraagt ten hoogste 6 meter. Daarnaast zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan tot maximaal 75 m².



Figuur 3.1 Hoofddij van de erfinrichting (Bron: CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement)



Figuur 3.2 Impressie van de voorgevel (Bron: Bekhuis & Kleinjan architectuur)

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Giessenlanden (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied

- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6

3.4.2 Verkeer

Om inzicht te krijgen in de verkeersgeneratie die het project met zich meebrengt wordt een vergelijking gemaakt tussen het geldend bestemmingsplan en de concrete ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet.

Uitgaande van de gemiddelde verkeersgeneratie betreft de verkeersgeneratie van de woning ± 8 verkeersbewegingen per etmaal.

Op basis van het geldend bestemmingsplan heeft het bestaande bedrijfspand de bestemming 'Bedrijf'. Op basis van de hiervoor genoemde CROW-publicatie wordt de functie geschaard onder 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag transportbedrijf)'. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van minimaal 3,9 en maximaal 5,7 per 100 m² bvo. In de huidige situatie is een bebouwd oppervlakte van ± 200 m² aanwezig. Uitgaande van de gemiddelde verkeersgeneratie van 4,8 per 100 m² bvo betreft de verkeersgeneratie van de huidige functie 9,6 verkeersbewegingen per etmaal.

Indien de verkeersbewegingen van de huidige en gewenste situatie met elkaar worden vergeleken dan blijkt dat er in de toekomstige situatie sprake is van een beperkte afname aan verkeersbewegingen per dag. Vanuit planologisch oogpunt in relatie tot de verkeersgeneratie is derhalve sprake van een verbetering.

De bestaande in- en uitrit aan de Achterdijk blijft behouden. Gezien de beperkte verkeersintensiteiten en het behouden van een overzichtelijke in- en uitrit wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.4.3 Parkeren

Uitgaande van de parkeerbehoefte dienen 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het parkeren ten behoeve van de woning vindt plaats op eigen terrein, zoals weergegeven in figuur 3.1. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

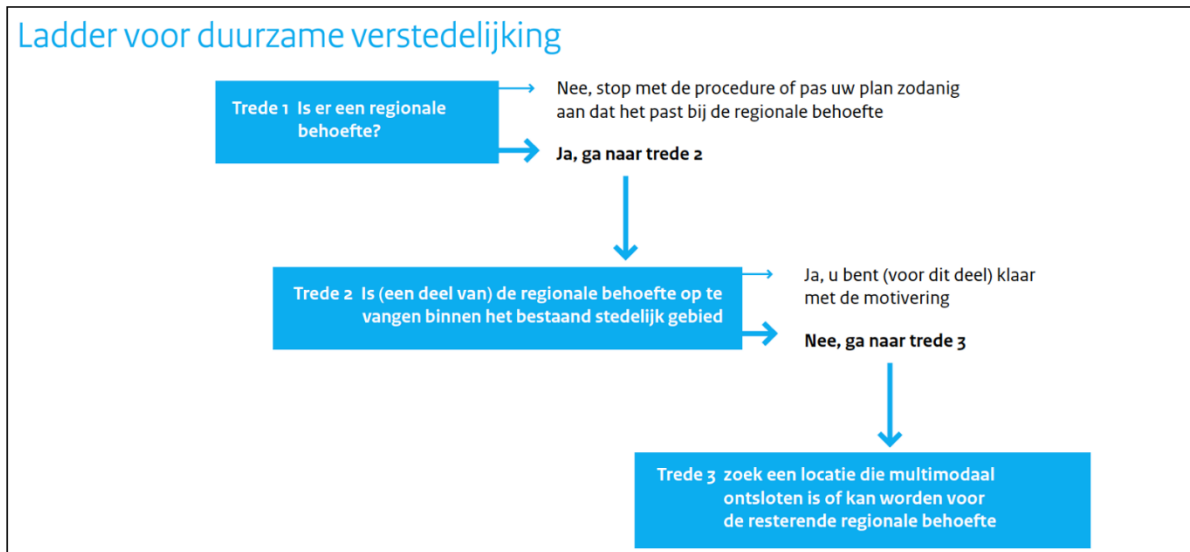
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Zuidvleugel/ Zuid-Holland zijn:

- Het verbeteren van Den Haag internationale stad, de stad/Mainport Rotterdam en de Greenports Westland- Oostland, Boskoop en Duin- en Bollenstreek door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de bereikbaarheid, het faciliteren van de woningbouwopgave, het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer en het Bereikbaarheidspakket Zuidvleugel, het oppakken van het nationale programma Rotterdam-Zuid en het opstellen van de Rijksstructuurvisies Nieuwe Westelijke Oeververbinding en Haaglanden;
- Vernieuwen en versterken van de Mainport Rotterdam door het ontwikkelen van een efficiënt multimodaal logistiek netwerk in samenhang met de andere Nederlandse zeehavens, de haven van Antwerpen en achterlandknopen in lijn met de MIRT-verkenning Antwerpen-Rotterdam;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het behouden van het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Rijnmond-Drechtsteden, Kust, Rivieren en Zuidwestelijke Delta van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het aanwijzen van leidingstroken voor (toekomstige) buisleidingen van nationaal belang van en naar de Mainport Rotterdam;

- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden (waaronder de Biesbosch en de Nieuwkoopse plassen). Daarnaast kent de regio belangrijke cultuurhistorische waarden (de Limes).

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak van 18 december 2013 van de RvS (201302867/1/R4) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van zes woningen (waarvan 3 opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid) niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één nieuwe woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

4.2.1.1 Algemeen

Op 9 juli 2014 heeft Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. De documenten treden zijn in de zomer van 2014 in werking getreden. De Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte vervangen de huidige Structuurvisie en Verordening van Zuid-Holland. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

1. beter benutten van wat er is
2. vergroten van de agglomeratiekracht
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
4. bevorderen van de transitie naar water- en energie efficiënte samenleving.

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- A. de ladder voor duurzame verstedelijking
- B. de integrale kwaliteitskaart
- C. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

4.2.1.2 Uitwerking van en toetsing aan de VRM

De ontwikkeling betreft geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een nadere toetsing aan de Ladder van duurzame verstedelijking is dan ook niet aan orde.

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten.

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën. In dit geval valt de locatie niet in beschermingscategorie 1 of 2.

Laag van de ondergrond

Veencomplex

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei.

Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling.

Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/ of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling.
- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

Rivierdeltacomplex

Zoals overal in Zuid-Holland heeft het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden. Deze gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Bijzonder reliëf

Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft (voormalige) kreken, donken (rivierduinen) en zandbanen. Het zijn vaak plekken van grote archeologische waarde. Behoud van dit reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand.

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of vergroting van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.
- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen - Veen(weide)landschap

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. In delen is het voor de oeverwallen kenmerkende fruitteelt aanwezig. De kommen zijn grootschalig met regelmatige (cope)verkaveling, maar gaan al snel over in het veenweidelandschap. Deze overgangen zijn nauwelijks tot niet zichtbaar en staan dan ook niet op kaart.

Richtpunten:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden

- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Laag van de beleving - Stiltegebieden

De stiltegebieden zijn de (relatief) luwe gebieden met beperkte verstedelijking, waar het dagelijks geluid de 40 decibel niet overstijgt. Hier vindt men rust en stilte als contrast met het dynamisch stedelijk gebied.

Richtpunt:

- In de stiltegebieden is alleen ruimte voor “gebiedseigen” geluid.

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De herontwikkeling van de locatie bestaat uit het slopen van het gebiedsvreemde niet-agrarische bedrijfspand en het realiseren van één woning. Naast de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van het gebouw, wordt het perceel opnieuw landschappelijk ingepast en zijn er eisen gesteld ten aanzien van de architectonische uitstraling van de nieuwe woning, waardoor de ontwikkeling voldoet aan de richtpunten. Gesteld wordt dat de ontwikkeling past binnen de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM).

4.2.2 Verordening Ruimte 2014

4.2.2.1 Algemeen

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Art. 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijk

Zoals reeds is geconcludeerd in paragraaf 4.1.2 is de Ladder in voorliggend geval niet van toepassing.

Art. 2.2.1 Ruimtelijk kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke ontwikkelingen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*

- een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of
- die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

4.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Verordening Ruimte 2014

Art. 2.2.1 Lid 1: De herontwikkeling van de locatie waarbij het gebiedsvreemde niet-agrarische bedrijfspand wordt gesloopt en één woning wordt gerealiseerd, wordt aangemerkt als een passende invulling. In hoofdstuk 3 van deze toelichting is ingegaan op het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 van de toelichting), en op welke wijze de ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied.

Art. 2.2.1 Lid 4: In hoofdstuk 3 van deze toelichting is ingegaan op het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 van de toelichting), waarbij wordt ingegaan op de richtpunten van de kwaliteitskaart. Opgemerkt wordt het plangebied niet is gelegen binnen de beschermingscategorie 1 of 2.

Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Verordening Ruimte 2014.

4.2.3 Conclusie toetsing provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Verordening Ruimte 2014.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

4.3.1.1 Algemeen

Deel I van de regionale woonvisie schetst een beeld van de regio als woongebied in 2012. Deel II geeft een visie op 2020 en over het 'wie en waar' van het wonen in de regio. In dit deel III is de visie verder uitgewerkt: 'wat doen we, en hoe komen we van 2012 naar het wensbeeld voor 2020?'

De Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is in 2020 een bijzonder en hoogwaardig woongebied. Bijzonder, omdat het steden als Gorinchem en Leerdam met voorzieningen en vitale woonmilieus combineert met landelijke, rustige woonmilieus waar vooral traditionele groepen wonen. Dat is een unieke combinatie voor een woongebied op de grens met de Randstad. De Regio levert woonkwaliteit die zorgt voor binding van de eigen inwoners en aantrekken van mensen van buitenaf. Bewoners profiteren van de economische dynamiek van de Randstad en de Brabantse stedenrij (de route naar het Duitse achterland) terwijl het gebied zelf in de luwte daarvan ligt.

De meeste bewoners van de regio blijven hun kern, gemeente of de regio trouw en uitstroom van stedelijk georiënteerde groepen is beperkt. Dat lukt onder meer door goede samenwerking op het gebied van wonen. Die samenwerking is in een stroomversnelling gekomen, met als ankerpunt de regionale woonvisie van 2013. De visie helpt gemeenten om te doen waar ze sterk in zijn, en aan buurgemeenten over te laten waar zij sterk in zijn. Oog voor de onderlinge verschillen en kansen zorgt voor meerwaarde. Het resultaat is meer dan de som der delen.

4.3.1.2 Kwantitatieve behoefte

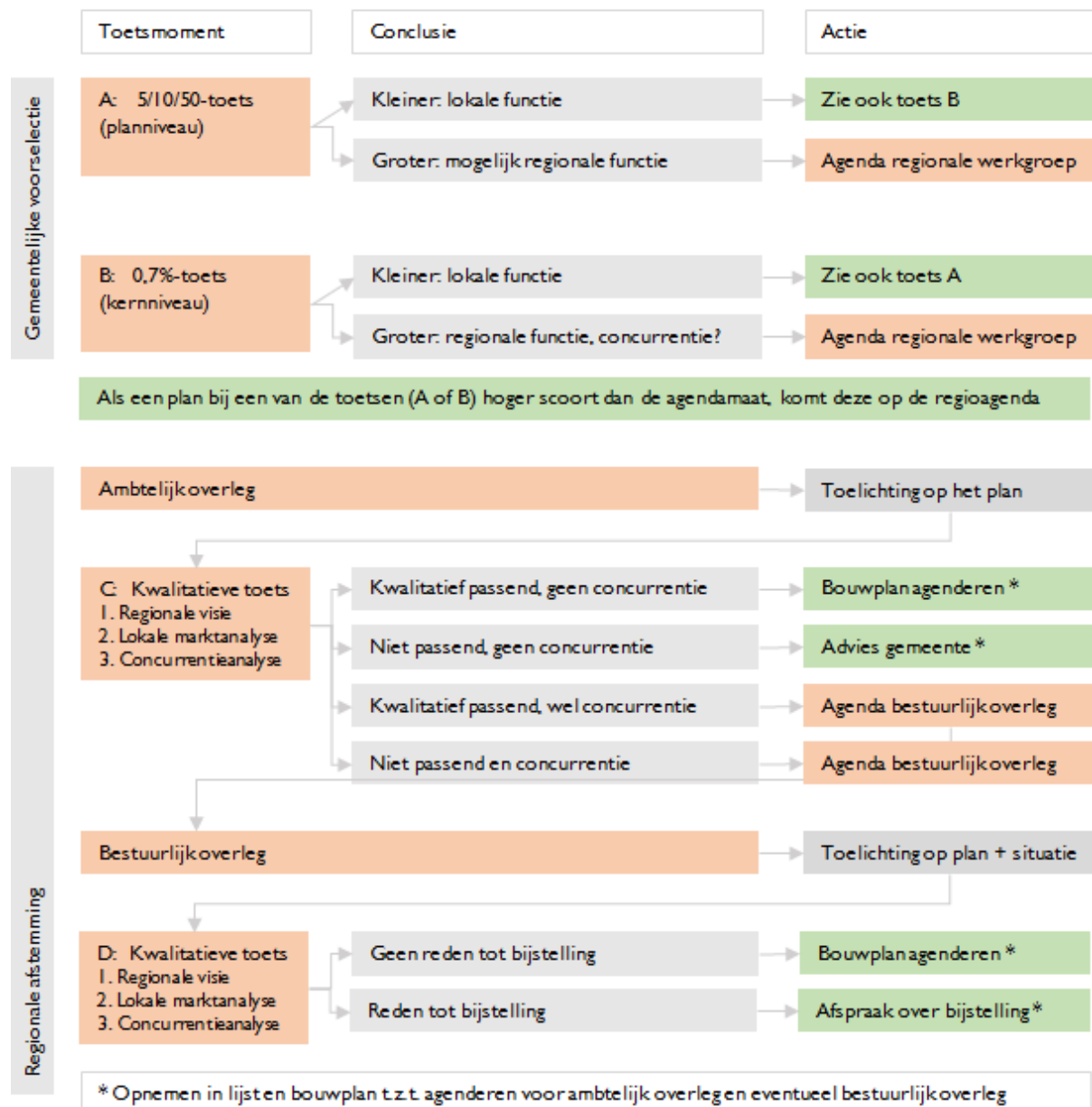
Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van circa 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is: 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraaggestuurde groei.

De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Geen van de gebieden gaat 'op slot' maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraaggerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.

De 'voorzieningendorpen' waaronder Arkel zijn vitaal, door investeringen in bestaande woningen en nieuwbouw.

Filter voor afstemming van bestemmingsplannen en bouwplannen



4.3.1.3 Toetsing aan de Regionale woonvisie

A. Omdat het plan minder dan 5 woningen in landelijk gebied betreft is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 1 woning.

B. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. Die 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio. De jaarlijkse planning blijft voor Arkel binnen de 0,7-norm.

De ontwikkeling past binnen de Regionale woonvisie en het regionaal beleidsdocument staat hiermee de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Giessenlanden 'Buitengewoon'

4.4.1.1 Algemeen

De gemeente Giessenlanden heeft daarom op 18 december 2008 de ontwerp-structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon vastgesteld. In deze visie worden de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 15 jaar weergegeven. De gemeente wil hiermee een streefbeeld voor het grondgebied bepalen, zodat de ruimtelijke ambities van de gemeente helder zijn en zij adequaat kan reageren op externe ontwikkelingen. De gemeentelijke bestemmingsplannen zullen hierop worden afgestemd.

De uitgangspunten van de visie zijn uitgewerkt in thema's:

- Zorg voor leefbaarheid en sociale samenhang
- Ruimtelijke kwaliteit
- Brede plattelandsontwikkeling
- Centraal wonen
- Slimme bedrijvigheid
- De recreant in beeld
- Bereikbaar langs vele wegen
- Buitengewoon duurzaam

In de geval betreft het belangrijkste thema 'ruimtelijke kwaliteit'.

4.4.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

- De beeldkwaliteit in de historische kernen en linten wordt versterkt. Voornamelijk langs de Giessen en in Hoornaar, Noordeloos en Giessen-Oudekerk dient de beeldkwaliteit voor de toekomst gewaarborgd en versterkt te worden. Aandacht voor cultuurhistorie is vanzelfsprekend.
- Het is van groot belang dat de karakteristieke doorzichten vanuit het bebouwingslint naar het open achterland en de Giessen behouden blijven.
- Giessenlanden blijft een Groene Hart gemeente. Giessenlanden vormt de rand van het Groene Hart aan de zuidzijde. Het karakter van het Groene Hart domineert in het Giessenlandse landschap. Daarentegen vormt de oprukkende bebouwing van de Merwedezone aan de zuidzijde van de gemeente een andere eigenschap van het gebied.
- Om te voorkomen dat de verstedelijking nog verder noordwaarts het gebied intrekt, wordt een agrarische bufferzone gecreëerd. Het buffergebied voorziet tevens in de situering van de oost-westlopende provinciale ecologische verbindingzone.
- De zone tussen het agrarisch buffergebied en Giessenburg en Arkel kan worden gezien als overgangszone van het open landschap naar het stedelijk gebied. Hier kan vorm aan gegeven worden door in kleine hoeveelheden, in lage dichtheden, dorps en in het groen te bouwen.
- Met betrekking tot natuurontwikkeling in het landelijk gebied vindt een tracéstudie plaats naar de Groene Ruggengraat (voorheen Natte As), zoals aangegeven in de Nota Ruimte en het

Uitvoeringsprogramma 2007-2013 Groene Hart. De Groene Ruggengraat is een nationale robuuste ecologische verbingszone die kansen biedt voor recreatie- en natuurontwikkeling ter plaatse.

- Onderzocht wordt of er meer gebruik kan worden gemaakt van het Cultuurfonds voor Monumenten Zuid-Holland voor restauratiewerkzaamheden van monumenten en beeldbepalende panden in beschermd dorpsgezicht.
- Eigenaren van lokale monumenten worden jaarlijks geïnformeerd over de mogelijkheden van financiële ondersteuning.
- De term 'beeldbepalend' wordt alleen van toepassing verklaard op als zodanig aan te wijzen panden binnen door het Rijk aangewezen dorpsgezichten en panden binnen de gemeente aan te wijzen beschermde dorpsgebieden.
- Karakteristieke panden, welke als voormalige woning met bedrijf bestemd geweest zijn met een minimale inhoud van 1.000 m³ kunnen in aanmerking komen voor een tweede woning. Het splitsen van karakteristieke (voormalige) boerderijen gaat verstening tegen, draagt bij aan behoud van het pand en kan bijdragen aan enige groei.
- Voldoen aan de landelijke normen voor waterbeheer, zodat inwoners voldoende garantie hebben voor het hebben van droge voeten.
- Voldoende water en groen in de kernen realiseren zodat ook vanuit de kernen een link met het omliggende landelijke gebied wordt gemaakt en het landschap als het ware in de dorpen wordt voortgezet en zichtbaar blijft.

4.4.1.3 Toetsing aan de Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon

In hoofdstuk 3 van deze toelichting is ingegaan op het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 van de toelichting), waarbij wordt ingegaan op de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Het slopen van een 'verpauperd' bedrijfspand dat al meer dan 10 jaar niet meer als zodanig wordt gebruikt en het herontwikkeling van de locatie met een nieuwe woning is in lijn met de uitgangspunten uit het beleid. Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon.

4.4.2 Integraal landschapskader Giessenlanden, Leerdam, Zederik

4.4.2.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 24 maart 2011 het Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe' vastgesteld, een gezamenlijk landschapsplan van de gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Zederik. In het landschapsplan wil de gemeente bereiken dat (meer) rekening wordt gehouden met de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het gebied, zodat deze niet sluipenderwijs verloren gaan. Gebiedseigen beplanting, een goede situering van gebouwen op het erf, het situeren en inpassen van paardenbakken, het voorkomen van verrommeling etc kan een positieve impuls aan de omgeving geven. Dit maakt het gebied aantrekkelijker om in te wonen en te recreëren.

Gezien de huidige kwaliteiten van het landschap en de problematiek en opgaven is gekozen voor de volgende doelstellingen voor het buitengebied voor de komende 10 jaar tot 2020:

- Behouden en versterken van de verschillen tussen de landschapstypen van de uiterwaarden en stroomruggen van Lek en Linge en van de polders van de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden.
- Het behouden van de agrarische identiteit (open veenweidelandschap en fruitteelt); bieden van toekomstmogelijkheden en alternatieven aan de agrarische sector.
- Behouden en versterken van archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.
- Optimaliseren van het beheer en de verbindingen tussen de natuurgebieden.
- Het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingslinten, randvoorwaarden stellen aan ontwikkelingen.
- Streven naar kwalitatieve overgangen tussen de kernen en het buitengebied, knelpunten verbeteren.
- Het versterken van de recreatieve gebruiksmogelijkheden en de samenhang van het recreatieve netwerk.

Als gevolg van de crisis en de daaruit volgende politieke en economische ontwikkelingen zijn tijdens het planproces bepaalde ambities ingehaald, zoals van de EHS. De gemeenten stellen zich volgend op ten opzichte van het veranderende beleid van het rijk en de provincie.

4.4.2.2 Visie Vijfheerenlanden

Specifiek voor de Vijfheerenlanden worden de volgende beleidsuitgangspunten genoemd:

- Behouden en versterken van het open tot half open waterrijke weidelandschap, dat de overgang vormt naar het rivierengebied met de Middeleeuwse regelmatige copeontginning, slagenverkaveling en slotenpatronen.
- Behouden en versterken van boomgaarden, die de onderliggende stroomrug tussen Meerkerk en Schoonrewoerd accentueren.
- Behouden en versterken van de mozaïekvormige natte blokvormige landschapselementen van grienden, rietvelden en bossen langs de Zouweboezem, in de polders Achthoven en Lakerveld, in de polders Neder- en Over Heicop en Boeicop, en langs de Diefdijk.
- Behouden en aanvullen van kenmerkende beplantingen op bestaande patronen, zoals erfbeplantingen, knotbomen langs kavelgrenzen, populieren langs wegen en het Merwedekanaal, hovingen van knotwilgen en huftbosjes. Voortzetten project “Groene bebouwingslinten” van LBZH.
- Behouden van het verschil tussen het noordelijk deel met mozaïekvormige beplantingen en het zuidelijk deel, waar de beplantingen vooral gekoppeld zijn aan de linten en wegen.
- Behouden van open ruimtes tussen en in de linten. Behouden kwaliteit bebouwingslinten.
- Integrale planvorming voor stedelijke uitbreiding Leerdam met een goede overgang naar en gebruik makend van het landschap.
- Uitwerken landgoedconcepten weerszijden Leerdam. Momenteel is de landgoedontwikkeling ten westen van Leerdam actueel.
- Bij verbreding A27 landschap aan weerszijden van de weg zoveel mogelijk laten doorlopen.
- Project ‘Dijkversterking Diefdijk’ van Waterschap, integraal aanpakken met diverse partijen met behoud en versterking van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden als belangrijke randvoorwaarden.
- In het gebied heeft het Zuid Hollands Landschap veel gronden in bezit en zij wil de grondpositie ook uitbreiden.
- Ook een deel van de gronden langs de Zouwe boezem en de Diefdijk zijn in concept als Natura 2000 gebied aangewezen.
- Verkeersproblemen op lokale dijken en wegen via integrale planontwikkeling oplossen.

Daarnaast geldt specifiek voor de Achterdijk: Het lint kent een kleinschalige opbouw waar zich (nog) geen grote ontwikkelingen voordoen. Behoud van de kleinschaligheid is hier belangrijk.

4.4.1.3 Toetsing aan het Integraal landschapskader Giessenlanden, Leerdam, Zederik

In hoofdstuk 3 van deze toelichting is ingegaan op het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 van de toelichting), waarbij wordt ingegaan op de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Het slopen van een ‘verpauperd’ bedrijfspand dat al meer dan 10 jaar niet meer als zodanig wordt gebruikt en herontwikkeling van de locatie naar een woning is in lijn met de uitgangspunten uit het beleid.

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de uitgangspunten van het Integraal landschapskader Giessenlanden, Leerdam, Zederik.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van toevoeging van een geluidsgevoelig object, namelijk de nieuwe woning.

5.1.2.1 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Derhalve wordt niet nader op het aspect industriellawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

De spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen heeft ter plaatse een zone van 200 meter aan weerszijden van de spoorlijn. Het plangebied ligt op circa 285 meter van de spoorlijn en is hiermee gelegen buiten de geluidszone. Derhalve hoeft niet nader op het aspect railverkeerslawaai worden ingegaan.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Een woning wordt aangemerkt als geluidgevoelig object. De nieuwe woning is gelegen binnen de zone (250 meter) van de Achterdijk en de Klinkert. De breedte van de zone is gerelateerd aan het aantal rijstroken en de aard van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk). De in de Wet geluidhinder vastgestelde geluidzones langs wegen zijn gebaseerd op een gemiddeld te verwachten geluidbelasting vanwege de weg van 48 dB op de zonegrens. De geluidsbelasting van 48 dB betreft de voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige bebouwing.

Gezien de lage verkeersintensiteiten op deze wegen, wordt verwacht dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse niet wordt overschreden. Derhalve wordt gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Nader onderzoek inzake wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN-5740.

Door Bakker Milieuadvies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden hierna beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoekresultaten verkennend bodemonderzoek

De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna beschreven:

- De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood en 10 PAK VROM;
- De ondergrond is licht verontreinigd met lood;
- In het grondwater overschrijdt het gehalte barium de streefwaarde; De overschrijding met barium komt regelmatig voor en wordt beoordeeld als niet relevante verhoging;
- Ter plaatse van boring 1 is sprake van een sterk verhoogd PAK-gehalte. Op korte afstand zijn 4 boringen verricht rondom boring 1 en aangetoond is dat in deze boringen nog slechts sprake is van lichte PAK-verhogingen. Dit betekent dat ter plaatse van de boring 1 een kleine verontreiniging aanwezig is van enkele m² en gezien de dikte van de verontreiniging dus enkele m³ (ruim genomen 5 a 10 m³). Hiermee is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging omdat dit beneden de 25 m³ ligt. Strikt genomen dient de PAK-verontreiniging in de diepte van boring 1 nog afgeperkt te worden. Aanbevolen wordt om de kleine verontreinigingsspot met PAK rondom boring 1 middels ontgraving te verwijderen. Hiervoor dient een eenvoudig plan van aanpak opgesteld te worden dat door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid dient te worden goedgekeurd.

5.2.3 Conclusie

Uitgaande van de aanbevolen sanering vormt de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de geprojecteerde woonbestemming. De sanering zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 **Situatie plangebied**

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat de woonfunctie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);

- Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Opgemerkt wordt dat ten noorden van het plangebied een hogedruk aardgasleiding (transportrouteID 74425) van de Nederlandse Gasunie B.V. is gelegen. Het betreft een leiding met een werkdruk van 66 bar en een diameter van 1067 mm. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 490 meter. De te realiseren woning is op circa 220 meter van de gasleiding gesitueerd en valt binnen het groepsrisico-aandachtsgebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden-risicocontour van de gasleiding.

In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) zijn kengetallen opgenomen voor het aantal aanwezigen per functie. Voor de functie 'wonen' betreft het kengetal 2,4 personen per woning. Voor de functie 'werken (industrie/bedrijvigheid)' betreft het kengetal 1,0 personen per 100 m² bvo. In dit geval wordt het bedrijfspand van circa 200 m² gesloopt waarvoor in de plaats één woning wordt gerealiseerd. Gelet op de theoretische toename van 0,4 personen in het plangebied wordt een berekening en/of nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk geacht.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied wordt een milieugevoelig object, de woning, toegevoegd.

In de omgeving bevindt zich een agrarisch bedrijf aan de Achterdijk 2A. Ter plaatse is sprake van een grondgebonden veehouderij en (indien aanwezig) een bestaande intensieve neventak.

Op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” geldt voor de veehouderij inclusief intensieve neventak een grootste richtafstand van 200 meter. De afstand tussen het agrarische bouwvlak van voorgenoemd agrarisch bedrijf en het plangebied bedraagt circa 220 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Gelet op de onderlinge afstand van het plangebied tot aan de milieubelastende functie zal er ter plaatse van de woning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en wordt het agrarisch bedrijf niet belemmerd in de

bedrijfsvoering. Overige (agrarische) bedrijven zijn op (zeer) ruime afstand van het plangebied gelegen, waarbij woningen van derden maatgevend zijn en waardoor deze ontwikkeling geen belemmering vormt voor de (agrarische) bedrijven.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.6.1 Gebiedsbescherming

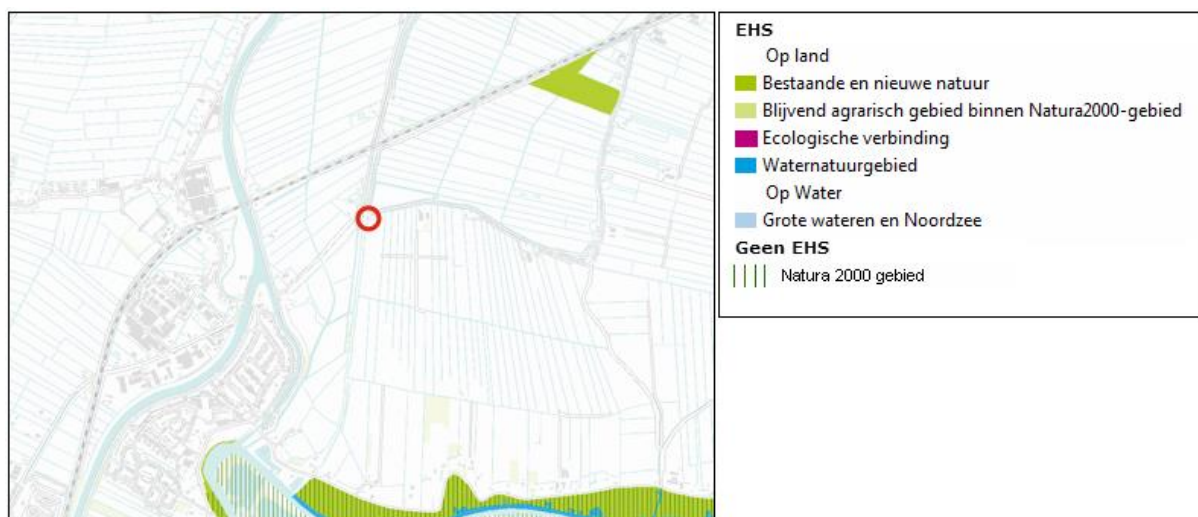
5.6.1.1 Algemeen

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.6.1.1 Situatie plangebied

In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 en de EHS weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 en de EHS (Bron: Provincie Zuid-Holland)

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied of een gebied dat aangewezen is als EHS.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Lingegebied & Diefdijk-Zuid" is gelegen op circa 1,3 kilometer. De planologische mogelijkheid voor het exploiteren van een bedrijf ter plaatse komt te vervallen en er wordt maximaal één woning toegestaan. Gezien de afstand van het plangebied tot aan het Natura 2000-gebied en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt op circa 1 kilometer van de EHS. Gezien de afstand van het plangebied tot aan de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Recentelijk is het bedrijfsgebouw gesloopt en is de verharding gesaneerd. Het terrein is nu braakliggend dan wel ingericht als grasland/gazon. Gezien de inrichting van de voornoemde gronden wordt de locatie niet geschikt geacht als functioneel leefgebied of foerageergebied. Na melding bij de gemeente zijn tevens enkele bomen gekapt. Het kappen van meer bomen is niet aan de orde. Gelet op het vorenstaande zijn nadelige gevolgen voor (leefgebieden van) bijzondere en/of beschermde flora & fauna worden niet te verwachten.

5.6.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

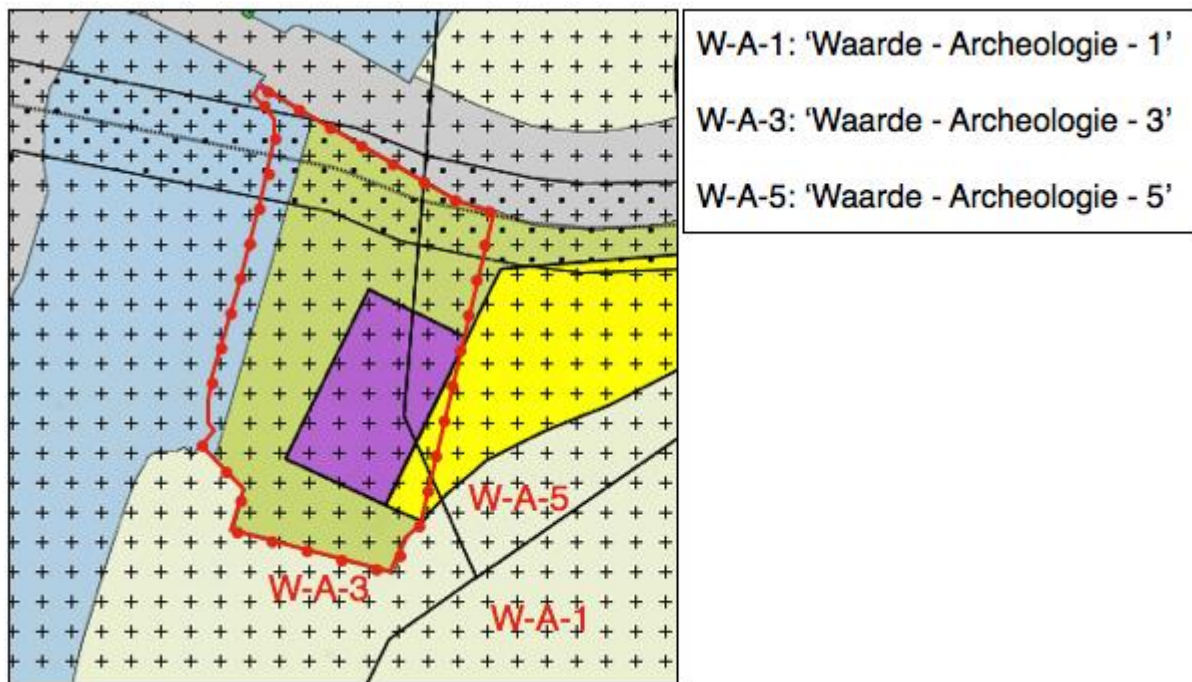
5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Giessenlanden heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Deze kaart is doorvertaald in het bestemmingplan "Buitengebied Giessenlanden". Op basis van het bestemmingsplan is het plangebied gelegen in gebieden met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 3' en 'Waarde - Archeologie - 5'. In figuur 5.3 zijn de dubbelbestemmingen in het kader van archeologie weergegeven.



Figuur 5.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (Bron: Gemeente Giessenlanden)

Gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op de gronden met niet worden gebouwd zonder archeologisch onderzoek, met uitzondering van de volgende gevallen:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 5' zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op de gronden met niet worden gebouwd zonder archeologisch onderzoek, met uitzondering van de volgende gevallen:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 150 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

In verband met de aanwezige archeologische verwachtingswaarden in het plangebied en de bescherming en veiligstelling van deze waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 3' en 'Waarde - Archeologie - 5' opgenomen op de verbeelding, conform het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Giessenlanden". Aangezien het bouwplan deels buiten de bestaande bebouwing is geprojecteerd is archeologische onderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten toegelicht.

5.7.1.3 Plan van Aanpak en Bureau- en inventariserend veldonderzoek

Bureau voor Archeologie heeft een Plan van Aanpak en daaropvolgend een Bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De rapportages zijn opgenomen in bijlage 3 en 4 van deze toelichting. Hierna zijn de resultaten weergegeven.

Op basis van het bureauonderzoek kunnen in de ondergrond van het plangebied oeverafzettingen van de Arkel beddinggordel en rivierduinafzettingen voorkomen. Deze zijn afgedekt met veen en komklei. Uit het booronderzoek blijkt dat de ondergrond tot 4 m -mv bestaat uit een omgewerkt pakket op komafzettingen en veen op oeverafzettingen. Rivierduinafzettingen zijn niet aanwezig binnen de onderzochte diepte.

In boorprofiel 1, 3 en 4 is de bodem verstoord tot ca. 50 cm -mv. In boorprofiel 2 is de bodem verstoord tot 90 mv. In boorprofiel 5 bestaat de bovenste 130 cm uit vlekkerige zandige klei die wordt geïnterpreteerd als een slootvulling. Binnen de verstoringsdiepte van de open ontgraving zijn geen archeologisch kansrijke afzettingen aanwezig. In de top van de oeverafzettingen kunnen in theorie archeologische resten uit Mesolithicum – Neolithicum worden aangetroffen. Het uitgevoerde verkennend booronderzoek is niet geschikt voor het opsporen van dergelijke resten.

De top van de oeverafzettingen van de Arkel beddinggordel ligt op 250 cm -mv en buiten bereik van de graafwerkzaamheden. Deze worden wel beperkt maar toelaatbaar verstoord door de voorgenomen funderingspalen.

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is tevens geen sprake van andere bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

Geadviseerd wordt het plangebied, naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, vrij te geven van archeologie. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.1.3 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en vervangt het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006) en het Grondwaterplan (2007-2013). Veranderingen in de wetgeving en de hieruit voortvloeiende veranderingen in taken en verantwoordelijkheden tussen de verschillende overheden zijn vertaald in tien uitgangspunten, waaruit 4 kernopgaven naar voren komen.

- Waarborgen waterveiligheid
- Realiseren mooi en schoon water
- Ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening
- Realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat wordt voldaan aan de normen waterkwantiteit, zoals vastgelegd in de Waterverordening. Specifiek voor het landelijk gebied gelden de volgende wateropgaven:

- Realiseren en behouden van een goede ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam;
- Realiseren en behouden van een goede toestand van het grondwaterlichaam;
- Realiseren ruimtelijke omvorming veenweidegebieden.

Het projectgebied is gelegen in het landelijk gebied aan de rand van de bebouwde kom. Het initiatief gaat uit van vervangende nieuwe waarbij het verhard oppervlak in kleine mate toeneemt. De aanwezige watergang

wordt niet gedempt of gewijzigd. Nadelige effecten op de waterhuishouding zijn hiermee niet aan de orde en de uitvoerbaarheid van de wateropgaven wordt niet belemmerd.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit is het plangebied aangemerkt als 'strategische zoetgrondwatervoorraad' ten aanzien van de Drinkwatervoorziening. De provincie stelt zich ten doel dat er altijd voldoende zoetwater aanwezig is om tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten en met eenvoudige technieken voldoende drinkwater van goede kwaliteit te produceren. De drinkwatervoorziening in Zuid-Holland steunt op drie pijlers: grondwaterwinning, oppervlaktewater en de duinwaterwinning. Zuid-Holland is sterk afhankelijk van kwalitatief goed oppervlaktewater als bron voor de drinkwatervoorziening.

6.1.4 Waterschapsbeleid

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 Werken aan een veilig en schoon Rivierenland bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Rivierenland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets wordt toegepast. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

In de navolgende subparagraaf zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

6.3.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het plangebied raakt enkele toetsingslagen, te weten:

- A watergangen met zonering

Dit betreft een A-watergang met een beschermingszonering van 5,0 m die obstakelvrij gehouden moet blijven ten behoeve van inspectie en onderhoud.

- Wegen

De Achterdijk is eigendom en beheer van Waterschap Rivierenland. Aanpassingen aan de in-uitrit van het plangebied zijn daardoor vergunning plichtig.

- B watergangen met zonering

De B-watergang met een beschermingszonering van 1,0 m dient obstakelvrij gehouden te blijven ten behoeve van inspectie en onderhoud. Het onderhoud van B-watergang ligt bij de aanliggende eigenaren.

Het plangebied is gelegen in twee peilgebieden. Het westelijke deel van het plangebied is gelegen in peilvak VHL018-18860 met een zomerpeil van -0,91 m NAP en een winterpeil van -1,06 m NAP. Het oostelijke deel van het plangebied is gelegen in peilvak VHL006-18890 met een zomerpeil van -0,55 m NAP en een winterpeil van -0,70 m NAP.

De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarvoor een nieuwe woning met bijgebouw in de plaats komt. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het plangebied in de huidige situatie deels verhard door de aanwezige bebouwing en verharding.

Het verhard oppervlakte in de huidige situatie bestaat uit 375 m² (175 m² in- en uitrit + 200 m² gebouw). Het verhard oppervlakte in de nieuwe situatie bestaat uit 375 m² (25 m² parkeerplaatsen + 75 m² bijgebouw + 75 m² terras en verblijfsruimte buiten + 200 m² woning). Gelet op vorenstaande neemt het verhard oppervlakte in de nieuwe situatie niet toe in vergelijking tot de huidige situatie.

In het gebied is geen wateroverlast aan de orde. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem. Overtollig hemelwater zal worden opgevangen in de omliggende watergangen. In de nieuwe situatie wordt uitsluitend huishoudelijk afvalwater afgevoerd. Aangezien de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar woonbestemming, wordt de ontwikkeling gezien als minder risicovol voor verontreiniging.

Tevens is er een hoofdwaterleiding in het plangebied langs de Achterdijk aanwezig. Deze bescherming van de waterleiding is geregeld middels de dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen in de regels.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De systematiek van dit bestemmingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan “Buitengebied Giessenlanden”.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouw mogelijkheden;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en specifieke gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningenstelsel voor welke werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 9)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van bouwplannen.
- *Algemene bouwregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels gaan in op het overschrijden van bouwgrenzen, herbouw van woningen, afstanden tot landbouwbedrijven, nutsvoorzieningen en ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn. In dit artikel wordt aangegeven wat in elk geval strijdig is.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken overschrijding bestemmingsgrenzen, verwijderen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', de herbouw van woningen buiten bestaande funderingen mogelijk.
- *Overige regels (Artikel 14)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking wettelijke regelingen en uitsluiting aanvullende werking bouwverordening opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Tuin (Artikel 3)

Conform de systematiek van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Giessenlanden” zijn gronden die alleen zijn bedoeld voor tuin behorende bij een woning bestemd als ‘Tuin’. Gronden zijn bedoeld voor tuinen, erven, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De oppervlakte van overkappingen mag ten hoogste 6 m². Voor erfafscheidingen (excl. toegangspoorten) voor de voorgevellijn van de woning geldt een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter. Voor erfafscheidingen (excl. toegangspoorten) elders geldt een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen tot ten hoogste 3 meter worden gebouwd.

Verkeer (Artikel 4)

Deze gronden zijn bestemd voor een wandelpad ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - wandelpad' en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen en water. Op deze gronden op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt.

Wonen (Artikel 5)

Deze gronden zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Tevens is een bed&breakfast/gastenverblijf tot maximaal 100 m², kleinschalig kamperen tot maximaal 15 standplaatsen, en voorzieningen als erven, paardenbakken, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Aangezien één bouwvlak weergegeven is op de verbeelding, is er één woning toegestaan. De inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) mag ten hoogste 850 m³ bedragen. De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 6 meter. Bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot maximaal 75 m² en met een maximale goothoogte van 3 meter.

Voor erfafscheidingen voor de voorgevellijn van de woning geldt een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter. Voor erfafscheidingen elders geldt een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen tot ten hoogste 3 meter worden gebouwd. Tevens zijn specifieke bouwregels voor paardenbakken met bijbehorende voorzieningen opgenomen.

Leiding - Water (Artikel 6)

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een waterleiding. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de waterleiding toegestaan.

Bij afwijking kunnen andere bouwwerken worden toegestaan op basis van de (basis)bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Waarde – Archeologie – 3 en 5 (Artikel 7 en 8)

De voor 'Waarde - Archeologie – 3' en 'Waarde - Archeologie – 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Afhankelijk van de dubbelbestemming, de aangegeven oppervlakte en/of de diepte is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Middels de bouwregels en omgevingsvergunningstelsel is dit vastgelegd.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De realisering van het plan betreft een initiatief van een marktpartij. Met betrekking tot deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Giessenlanden. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De financieel-economische uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Zuid-Holland

Het plan zal in het kader van vooroverleg wordt voorgelegd aan de provincie.

9.1.3 Waterschap Rivierenland

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. Derhalve is overleg in het kader van vooroverleg noodzakelijk met het waterschap.

9.1.4 Oasen N.V.

Gelet op de aanwezige drinkwaterleiding in het plangebied is een overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en Oasen voor het zakelijk recht van opstal.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Achterdijk 2-I te Arkel" (NL.IMRO.0689.BP1010-von1) heeft vanaf 18 september 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar inspraakreactie omtrent het plan kenbaar maken. Binnen de gestelde termijn zijn bij het college twee inspraakreacties ingediend, waarvan één inspraakreactie op een later tijdstip weer in ingetrokken. In Bijlage 6 is de Inspraaknota opgenomen, waarin de inspraakreactie is samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Achterdijk 2-I te Arkel" (NL.IMRO.0689.BP1010-ont1) heeft vanaf 8 januari 2016 tot en met 18 februari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar inspraakreactie omtrent het plan kenbaar maken. Binnen de gestelde termijn zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. In Bijlage 7 is de Zienswijzennota opgenomen, waarin de zienswijzen is samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Plan van Aanpak archeologisch onderzoek

Bijlage 4 Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat

Bijlage 6 Inspraaknota

Bijlage 7 Zienswijzennota