

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Gezondheidscentrum' TE GIESSENBURG



NL.IMRO.0689.BP2015-vast

kenmerk: 13040
status: vastgesteld
versie: 3.0

Langerak, 25-09-2014

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Ontsluiting van het plangebied	4
2.2.3 Huidig gebruik	4
3 BELEIDSKADER	5
3.1 Europees en rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)	5
3.2 Provinciaal beleid	6
3.2.1 Provinciale structuurvisie	6
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	7
3.3 Regionaal Beleid	8
3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden	8
3.4 Gemeentelijk beleid	8
3.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon	8
3.4.2 Nota volkshuisvesting	8
3.4.3 Bestemmingsplan “Dorpskern Giessenburg”	9
4 PLANBESCHRIJVING	10
4.1 Bouwplan	10
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
4.3 Ontsluiting en Parkeren	11
4.4 Waterhuishouding	12
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	13
5.1 Geluidhinder	13
5.2 Bedrijven en milieuzonering	13
5.3 Bodem	14
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	15
5.5 Watertoets	17
5.6 Flora en fauna	21
5.8 Luchtkwaliteit	22
5.9 Externe veiligheid	22
6 JURIDISCHE PLANOPZET	24
6.1 Inleiding	24

6.2 Systematiek van de regels	24
6.3 Bestemmingen	24
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
7.1 Exploitatie	25
8 MOTIVERING MEDEWERKING	25
9 OVERLEG EN INSPRAAK	25
9.1 Overleg	25
9.2 Zienswijzen	25

Bijlagen:

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de realisatie van een nieuw hoofdkantoor van de Rabobank Alblasserwaard Noord en Oost in Gorinchem is het Rabobankkantoor aan de Peursumseweg te Giessenburg leeg komen te staan. Tijdens het zoeken naar een nieuwe invulling voor het in 2001 gerealiseerde gebouw, hebben zich een aantal initiatiefnemers gemeld met een plan voor een gezondheidscentrum.

Deze plannen voor een gezondheidscentrum, waarin onder andere de huisartsen, fysiotherapeuten en een sportschool gevestigd worden, zijn door de gemeente Giessenlanden en de Rabobank positief ontvangen. Inmiddels is de aankoop van de Rabobank geregeld en is een begin gemaakt met de verbouw. Om alle gewenste functies te kunnen realiseren en flexibiliteit naar de toekomst te behouden is het noodzakelijk dat de vigerende kantoorbestemming wordt gewijzigd. Hierdoor is in overleg met de gemeente Giessenlanden besloten de bestemming te wijzigingen door het volgen van een postzegelbestemmingsplanprocedure. Om deze procedure te kunnen doorlopen is er aan van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd een bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Peursumseweg te Giessenburg. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het agrarisch polderlandschap. Ten oosten van het plangebied is het nieuwbouwplan Peursumseweg 23 voor twee vrijstaande woningen gelegen. Ten westen van het plangebied treft men de gereformeerde kerk van Giessenburg. Tenslotte wordt het plangebied aan de zuidzijde begrensd door de Peursumseweg en de aan de andere kant van de Peursumseweg gelegen groenstrook langs de Giessen. In de zuidoost hoek van het plangebied staat de ambtswoning van de predikant van de gereformeerde gemeente. Een en ander zoals aangegeven op afbeelding 1. De locatie is kadastraal bekend gemeente Giessenburg, sectie K, nummer 486 en heeft een oppervlakte van 4.497 m².



Afbeelding 1: kadastrale kaart projectgebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Dorpskern Giessenburg” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 juni 2013. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Kantoor

en een dubbelbestemming voor:

- Waarde – Archeologie 1;
- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 4;
- Waterstaat – Waterkering.

De bestemmingswijziging is noodzakelijk omdat de vigerende bestemming onvoldoende ruimte biedt voor de ontwikkeling van het maatschappelijke gezondheidscentrum. Hierbij is de verbouwing reeds vergund middels een omgevingsvergunning (mogelijk via de kruimelgevallen regeling). Echter om alle gewenste functies te kunnen plaatsen en flexibiliteit voor de toekomst te creëren is een passende bestemming noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschrijft achtereenvolgens:

- hoofdstuk 2 de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 de vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 het plan en de stedenbouwkundige uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 de milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- hoofdstuk 6 juridische planopzet;
- hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid;
- hoofdstuk 8 overleg en zienswijzen.



Afbeelding 2: foto noordgevel bestaande gebouw

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Giessenburg is één van de kernen van de gemeente Giessenlanden. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt in het zuidelijke deel de Alblasserwaard, langs de Giessen.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën

Giessenburg is in 1957 ontstaan uit de dorpjes Peursum en Giessen-Nieuwkerk. Deze dorpjes zijn vanaf de 13de eeuw ontstaan door ontginning van het veengebied. Het gebied heeft zich door de eeuwen heen ontwikkeld, wat met name te danken was aan het slot Giessenburg met de bijbehorende heerlijkheden. Het slot dat is aan het begin van de vijftiende eeuw gebouwd op een eiland in de Giessen, niet ver van het dorp Giessen-Nieuwkerk. Het slot is eeuwenlang van grote betekenis geweest voor het gebied rond de Giessen. De heren van Giessenburg (later d'Ablaing van Giessenburg) waren ook erfwatergraaf van het waterschap de Overwaard. In de zeventiende eeuw was het slot met de bijbehorende heerlijkheden Giessenburg en Giessen-Nieuwkerk eigendom van de familie Van Marlot uit Den Haag. Rond 1800 is het slot Giessenburg afgebroken. In 1986 is de zelfstandige gemeente Giessenburg opgegaan in de gemeente Giessenlanden. Het dorp telt heden ten dagen circa 4800 inwoners en behoort tot een van de drie groeikernen van de gemeente Giessenlanden. Giessenburg is gelegen langs het riviertje de Giessen. Vanuit de kleihoudende stroomrug langs dit riviertje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de huidige ligging van de slagen in het landschap. Ter plaatse van het plangebied, langs de noordelijke zijde van de Giessen, is er geen seriematige uitbreiding van het dorp te vinden en wordt de bebouwingsstructuur nog gekenmerkt door typische lintbebouwing, waar grote boerderijen en kleine arbeidershuisjes elkaar afwisselen. Het voormalige kantoorgebouw is opgenomen in deze lintbebouwing, maar wijkt in schaal en omvang af van de omgeving.

2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een traditionele perceelontsluiting op de Peursumseweg. In de huidige situatie is zowel links als rechts op het perceel een ontsluiting te vinden.

In de toekomstige situatie zal het perceel eveneens worden ontsloten via deze bestaande twee traditionele perceelontsluiting op de Peursumseweg. Parkeren voor het plan is opgelost op eigen terrein.

Vanaf de Peursumseweg kan men het dorp verlaten, waarna men via de polderwegen en de provinciale weg, de rijksweg kan bereiken.

2.2.3 Huidig gebruik

Tot medio 2013 is het plangebied in gebruik geweest als kantoor voor de Rabobank. Thans is men het kantoorgebouw aan het verbouwen en houdt de Rabobank nog in een klein gedeelte een regiokantoor.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed.

Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

3.2 Provinciaal beleid

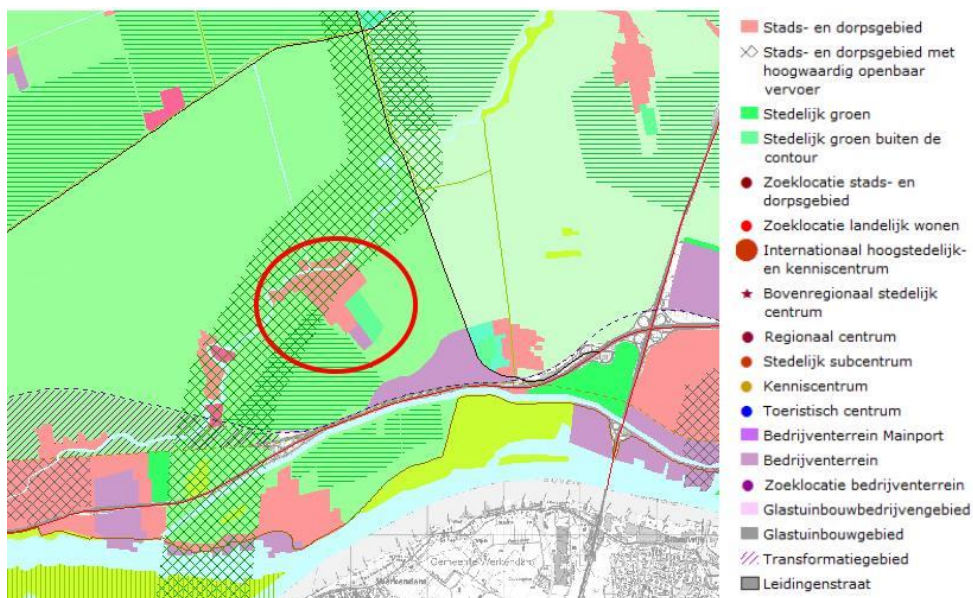
3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld en op 29 februari 2012 is de herziening 2011 door provinciale staten vastgesteld. De provincie wil met "Visie op Zuid-Holland" de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdpogingen:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. Stad en land verbonden

De Provinciale Structuurvisie loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Veel van het bestaande beleid wordt voortgezet. Daarnaast zijn er nieuwe accenten, zoals:

- Kwaliteit van steden, dorpen en landschap versterken;
- Stedelijke ontwikkeling en investeringen in infrastructuur combineren;
- Landschap (rust en ruimte) dichterbij mensen brengen;
- Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.



Afbeelding 3: Uitsnede functiekaart structuurvisie Zuid-Holland

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie dit heeft aangewezen als een gebied voor stedelijk groen buiten de rode contour. De provincie streeft naar een vitaal platteland met een strikte handhaving van de bebouwingscontouren. Dit betekent dat versterking buiten de rode contour niet is toegestaan, tenzij. Voor de verankering en uitvoering van het provinciaal belang is een gedragslijn opgesteld, gebaseerd op de nota Ruimte, de Wro en het uitgangspunt decentraal wat kan: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Deze gedragslijn sluit aan bij de uitgangspunten van de Wro en is bepalend voor de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld.

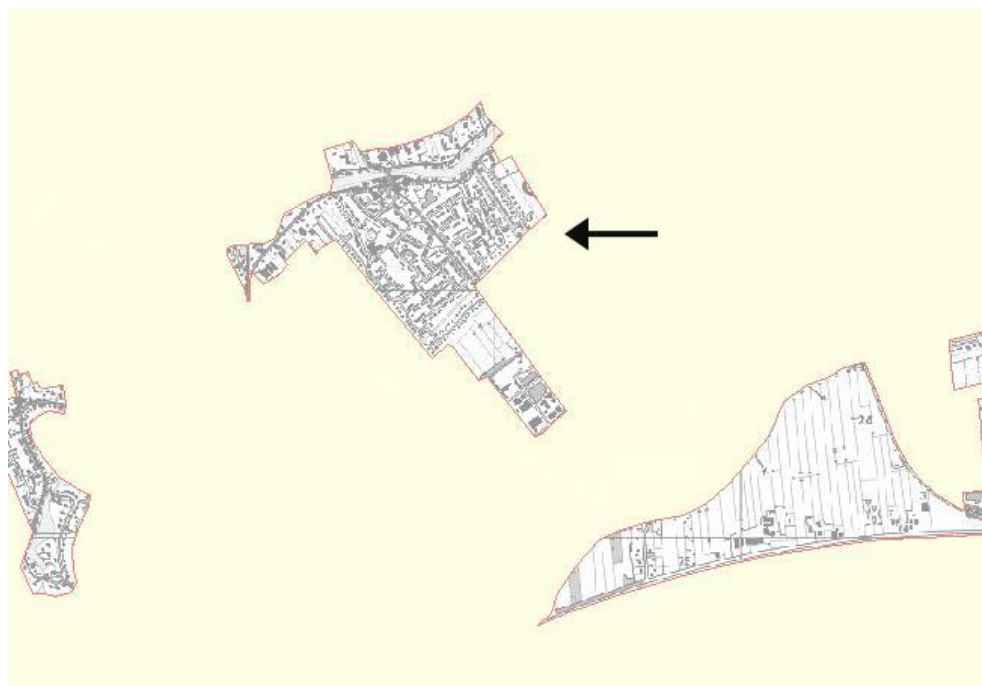
De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, zoals onder andere is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie en nota Regels voor Ruimte, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. In de Verordening Ruimte is onder andere geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Voor deze ontwikkeling zijn twee artikelen uit de Verordening Ruimte van toepassing:

Artikel 2 Contouren

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd.

Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor deze gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een nee, tenzij beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk.



Afbeelding 4: Uitsnede kaart bebouwingscontouren

Het bestemmingsplan ligt geheel binnen de bebouwingscontouren. De verordening geeft beperkte randvoorwaarden aan bestaand stedelijk gebied. Het plan is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de Verordening Ruimte.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

In de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden van RBOI, wordt een groot belang gehecht aan de leefbaarheid van de kleine kernen en het behoud van een basisvoorzieningsniveau. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Giessenburg aangeduid als verzorgingskern, waar winkel- en zorgvoorzieningen in redelijke mate aanwezig zijn en voor de langere termijn goede perspectieven hebben voor vernieuwing en versterking. De structuurvisie zegt hierover dat de basisvoorzieningsfunctie van vooral de verzorgingskernen moet worden versterkt. Giessenburg is één van die verzorgingskernen.

De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon

In december 2008 heeft de gemeente Giessenlanden haar structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie beschrijft het ruimtelijk profiel van de gemeente en gaat in op de mogelijkheden en visie voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. De nadruk van de visie ligt op een ruimtelijk, landelijke gemeente. Uitbreidingen zijn noodzakelijk, maar kunnen alleen worden uitgevoerd indien deze een kwalitatief hoogwaardig karakter hebben en naadloos aansluiten bij het omliggende landschap. Bij uitbreiding aan de randen van de kernen moeten de zo karakteristieke doorzichten behouden blijven en moet een goede overgang van het dorp naar het landelijk gebied worden gerealiseerd. Inbreiding moet worden gestimuleerd waar mogelijk, mits de nieuwe plannen aansluiting vinden bij de bestaande situatie en er voldoende aandacht is voor de cultuurhistorie. Verder wordt er in de structuurvisie specifiek gesproken over het recreatieve karakter van de gemeente. De ontwikkelingsvisie is gericht op uitbreiding van aan het landelijk gebied gerelateerde extensieve recreatie.

3.4.2 Nota volkshuisvesting

Het beleid van de gemeente Giessenlanden ten aanzien van volkshuisvestelijke aspecten is vastgelegd in de nota volkshuisvesting. Het uitgangspunt van de gemeente is dat alle inwoners die sociaal en economisch gebonden zijn aan de gemeente, ook binnen de gemeente passende huisvesting moeten kunnen krijgen. Extra aandacht wordt daarbij besteed aan het creëren van huisvesting voor starters en senioren.

Aan de hand van een door de gemeente opgestelde analyse van de woningbehoefte zijn de uitgangspunten voor woningbouw opgesteld:

1. Een nieuwbouwprogramma, gebaseerd op een migratiesaldo = 0, uitgaande van ca. 500 woningen tot 2020. Waarbij de nadruk ligt op het woningaanbod voor starters, senioren en sociaal;
2. Een programma ten aanzien van verbetering van de bestaande woningvoorraad;
3. De ontwikkeling van startersregelingen;
4. Het controleren van de effecten van het uitgezette volkshuisvestelijke beleid.

3.4.3 Bestemmingsplan “Dorpskern Giessenburg”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Dorpskern Giessenburg” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 juni 2013. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Kantoor
- en een dubbelbestemming voor:
- Waarde – Archeologie 1;
 - Waarde – Archeologie 2;
 - Waarde – Archeologie 4;
 - Waterstaat – Waterkering.



Afbeelding 5: verbeelding bestemmingsplan Dorpskern Giessenburg

De bestemmingswijziging is noodzakelijk omdat de vigerende bestemming onvoldoende ruimte biedt voor de ontwikkeling van het maatschappelijke gezondheidscentrum. Hierbij is de verbouwing reeds vergund middels een omgevingsvergunning (mogelijk via de kruimelgevallen regeling). Echter om alle gewenste functies te kunnen plaatsen en flexibiliteit voor de toekomst te creëren is een passende bestemming noodzakelijk.

Conclusie

Ondanks dat het bouwplan in strijd is met het vigerend bestemmingsplan past het bouwplan binnen de ruimtelijke beleidskaders van het rijk, provincie, regio en gemeente.

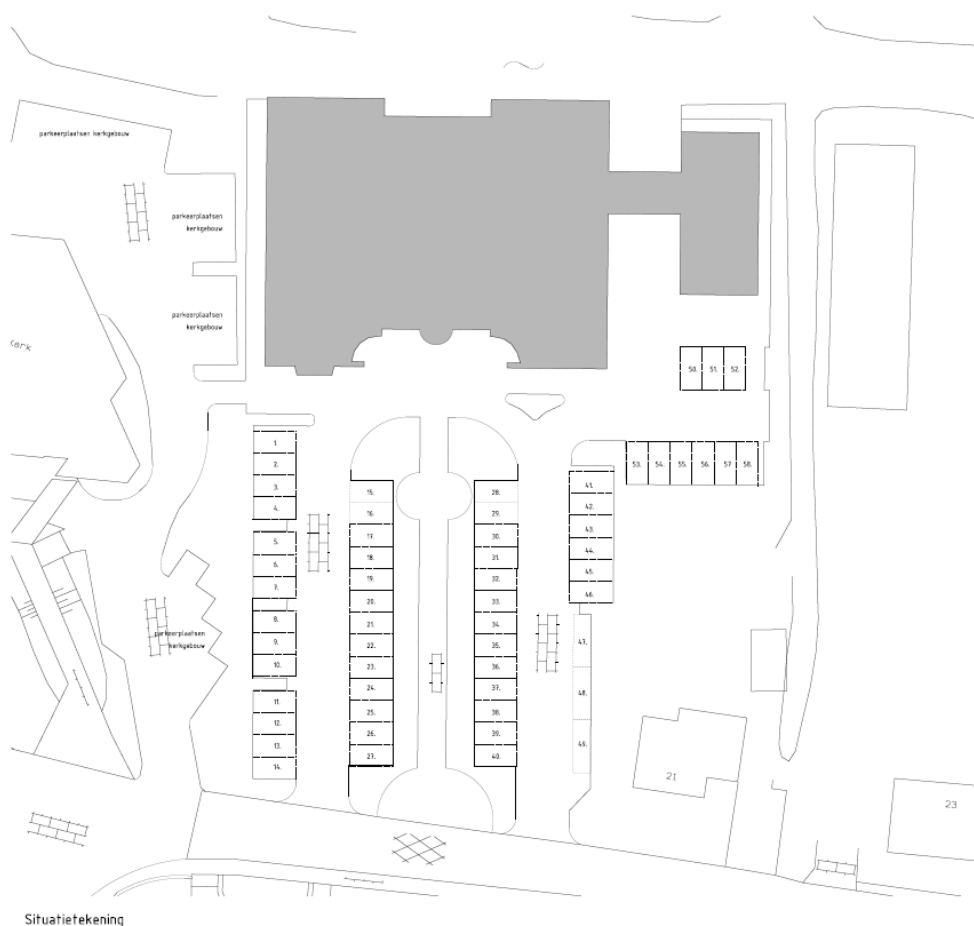
4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Bouwplan

Met de verhuizing van het kantoor van de Rabobank naar Gorinchem is het kantoor aan de Peursumseweg te Giessenburg leeg komen te staan. Een aantal lokale ondernemers heeft vervolgens een plan ontwikkeld voor een nieuwe invulling. Dit plan bestaat uit de realisatie van een gezondheidscentrum. In dit centrum moeten alle functies met betrekking tot de gezondheidszorg worden gebundeld. In het plan is ruimte gemaakt voor de vestiging van:

- Huisartsenpraktijk/apotheek,
- Rivas kantoor,
- Rabobank kantoor,
- Psychologiepraktijk,
- Fysiotherapie,
- Tandarts,
- Bloedafname,
- Fitness voorziening.

Naast alle gezondheidsfuncties zal op de begane grond een kantoorruimte voor een regiokantoor van de Rabobank gehandhaafd blijven. Tevens zullen de geldautomaten worden gehandhaafd.



Afbeelding 6: situatietekening

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) Ruimtelijke patronen. Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande patronen in de ruimtelijke inrichting. Hierbij zal de bestaande terreininrichting worden gehandhaafd.
- 2) De ontwikkeling zal uitsluitend plaats vinden binnen de bestaande bebouwing. Er zal niet worden bijgebouwd.

4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van een gecombineerd gezondheidscentrum met een verscheidenheid aan functies. Doordat er meerdere functies zijn, welke op verschillende tijden worden gebruikt, kan er dubbel gebruik worden gemaakt van de beschikbare parkeerplaatsen.

Het aantal aanwezige parkeerplaatsen bedraagt 58. Om de voor het plan benodigde parkeerplaatsen te berekening zal er een toets worden uitgevoerd. Deze toets gebeurt op basis van de door het college vastgestelde parkeerbeleid en die verwijst naar CROW publicatie 182. Voor het plangebied wordt uitgegaan van de categorie weinig stedelijk, centrum gebied en dan het gemiddelde van de minimale en maximale norm. Dit geeft de volgende parkeerberekening:

VG K3 Kantoor Rabobank => (commerciële) dienstverlening

Gemiddelde norm is 2,4 parkeerplaats per 100 m²

Dat komt neer op = $153,3 + 22,8 + 68,9$ (kwart van toegekende gemeenschappelijke ruimte) = 245 m² BVO

$245 \text{ m}^2 \div 100 * 2,4 = \underline{5,88 \text{ parkeerplaatsen voor de Rabobank}}$

VG K2 kantoor => kantoren zonder baliefunctie

Gemiddelde norm is 1,6 parkeerplaats per 100 m²

Dat komt neer op = $185,7 + 68,9$ (kwart van toegekende gemeenschappelijke ruimte) = 254,6 m² BVO

$254 \text{ m}^2 \div 100 * 1,6 = \underline{4,06 \text{ parkeerplaats voor het kantoor zonder baliefunctie}}$

VG G1 => huisartsenpraktijk/apotheek

Gemiddelde norm is 1,75 parkeerplaats per behandelkamer

Dat komt neer op = 5 behandelkamers

$5 * 1,75 = \underline{8,75 \text{ parkeerplaatsen voor de huisartsenpraktijk/apotheek}}$

VG K1 = kantoor Rivas

Gemiddelde norm is 1,6 parkeerplaats per 100 m²

Dat komt neer op = $70,1 + 68,9$ (kwart van toegekende gemeenschappelijke ruimte) = 139 m² BVO

$139 \text{ m}^2 \div 100 * 1,6 = \underline{2,99 \text{ parkeerplaats voor het Rivas kantoor}}$

VG G2 + VG G3 + VG G6 => Physiotherapie

Gemiddelde norm is 1,75 parkeerplaats per behandelkamer

Dat komt neer op = 5 behandelkamers

$5 * 1,75 = \underline{8,75 \text{ parkeerplaatsen voor de fysiotherapie}}$

VG G4 + VG G5 => psychologiepraktijk

Gemiddelde norm is 1,75 parkeerplaats per behandelkamer

Dat komt neer op = 9 behandelkamers

$9 * 1,75 = \underline{15,75 \text{ parkeerplaatsen voor de psychologiepraktijk}}$

VG S1 => Fitness

Gemiddelde norm is 3,5 parkeerplaats per 100 m² BVO

Dat komt neer op $499 \text{ m}^2 \div 100 * 3,5 = \underline{17,46 \text{ parkeerplaatsen voor de fitness}}$

In totaal zijn er voor het gezondheidscentrum 63,64 parkeerplaatsen nodig wat afgerond neer komt op 64 parkeerplaatsen.

Met de aanwezige 58 parkeerplaatsen wordt in basis dus niet volstaan. Echter omdat het om een gecombineerd gebouw gaat met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen (fitness zal bijvoorbeeld voornamelijk in de avond plaats vinden) kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabele parkeerbalans. (10% minder door dubbelgebruik)

4.4 Waterhuishouding

Binnen het Peilgebied waar het bouwplan zich bevindt is sprake van een compensatieregeling, bij een toename van het verharde oppervlak boven de 500m² verharding zal voor watercompensatie moeten worden gezorgd.

Het bouwplan gaat echter uit van functiewijziging van het bestaande gebouw, zonder fysieke aanpassing aan de ruimte, waardoor wateraspecten niet aan de orde zijn. Zie verder hoofdstuk 5.5 Watertoets.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Als onderdeel van de onderhavige bestemmingswijziging is er sprake van de bestemmingswijziging van kantoor naar maatschappelijk. In hoofdzaak bestaat het ontwikkelingsplan uit de realisatie van een gezondheidsfunctie.

Een gezondheidszorgfunctie is een gebruiksfunctie voor medisch onderzoek, verpleging, verzorging of behandeling. Hier gaat het bijvoorbeeld om ruimten voor de behandeling of verpleging van patiënten in een ziekenhuis, een verzorgingstehuis, een verpleeghuis, een psychiatrische inrichting, een medisch centrum, een polikliniek en een praktijkruimte voor een huisarts, fysiotherapeut of tandarts. Wanneer er niet geslapen wordt (geen bedfunctie) gelden dezelfde eisen qua geluidwering als een gewone woning.

In het plan zal geen sprake zijn van een bedfunctie. Hierdoor kan worden volstaan met de geluidseisen voor een gewone woning.

Recent (30 augustus 2012) is er voor het naastgelegen perceel Peursumseweg 23 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek was noodzakelijk vanwege de bestemmingswijziging naar 2 woningen. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat de geluidbelasting op de gevel van de geplande woningen onder de voorkeursgrenswaarde van 48dB blijft. Gezien het onderhavige gebouw (gezondheidscentrum) op een veel grotere afstand van de openbare weg is gelegen kan worden gesteld dat de geluidsbelasting op de gevel eveneens ruim onder de voorkeursgrenswaarde is.

Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen bestemmingswijziging geen belemmeringen ondervindt ten aanzien van geluid.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (in dit geval gezondheidscentrum) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

De afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van het VNG (herziene versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Projectgebied

Doordat binnen het projectgebied een kantoorbestemming wordt omgezet naar een maatschappelijke bestemming is er voor wat betreft bedrijven en milieuzonering sprake van een toevoeging van nieuwe hindergevoelige functie. Hierdoor moet worden gekeken of er in de omgeving van het plangebied functies die als hinderlastig kunnen worden beschouwd aanwezig zijn. In het onderhavige geval is er sprake van een (zeer) gemengd gebied.

In de onderstaande tabel staan de in de omgeving van het plangebied aanwezige bedrijven en instellingen, met de daarbij geldende richtafstanden uit de VNG-publicatie.

Object	Soort, conform VNG	Afstand tot plangebied	VNG			
			geur	stof	geluid	gevaar
Welkoop	Detailhandel	> 35m ¹	0	0	10	0
Gereformeerde Kerk	Kerkgebouw	> 15m ¹	0	0	30	0

Zoals uit de tabel blijkt wordt voor de kerk niet voldaan aan de gestelde richtafstand, echter zoals eerder aangegeven kunnen er kleinere richtafstanden worden aangehouden in het geval van een gemengd gebied. In dat geval geldt een richtafstand van 15 meter, wat gelijk is aan de aanwezige afstand. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van het geplande gezondheidscentrum sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven / instellingen niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect milieuhinder geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van de bestemmingswijziging.

5.3 Bodem

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkeling verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

De onderhavige bestemmingsplanwijziging heeft als doel de ontwikkeling van een gezondheidscentrum mogelijk te maken binnen het bestaande gebouw. Voorheen is de locatie in gebruik geweest als hoofdkantoor van de regionale Rabobank. Er hebben geen activiteiten plaatsgevonden die in het kader van bodemgesteldheid een verhoogd risico geven op verontreiniging. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmeringen geeft voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de wet (Wamz), bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden.

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en Provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

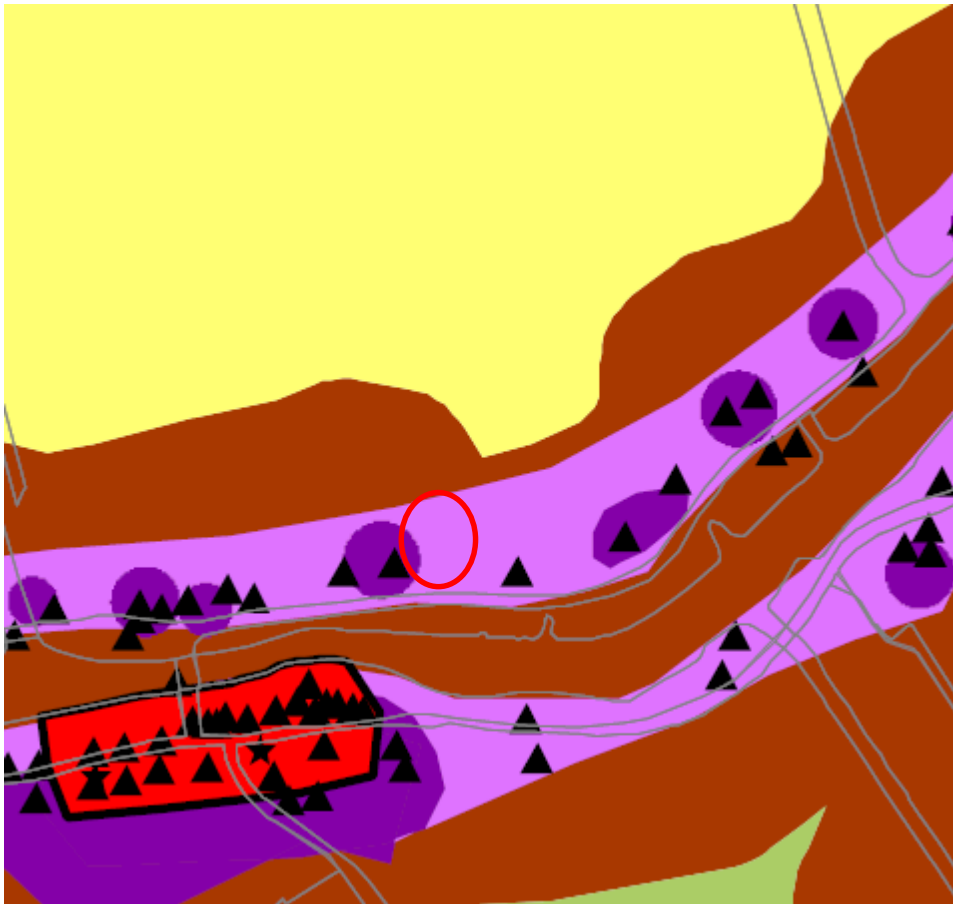
Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Beleidsnota Archeologie

De acht gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvies-kaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

De nota gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Valetta Gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt' Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.



Afbeelding 7: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Giessenlanden is ter plaatse van het plangebied aangegeven dat er een middelmatige verwachtingswaarde voor de late middeleeuwen of nieuwe tijd aan of nabij het oppervlak. Hierdoor is een verkennend archeologisch veldonderzoek noodzakelijk indien de bodem verstorende activiteiten groter zijn dan 100m² en dieper gaan dan 30cm.

Het onderhavige plan gaat uit van de bestemmingswijziging, om functiewijziging van het bestaande gebouw mogelijk te maken. De bebouwing en het buitenterrein zal hierbij gehandhaafd blijven in de huidige situatie. Er zullen derhalve geheel geen bodem verstorende activiteiten plaatsvinden.

De voorgenomen bestemmingswijziging ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van archeologie.

5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen heeft de gemeente Giessenlanden het Waterplan Giessenlanden (2004) opgesteld.

In dit waterplan wordt de gezamenlijke visie van de gemeente Giessenlanden en het Waterschap Rivierenland op het gebied van stedelijk water en een gezond en veilig functionerend watersysteem beschreven.

Deze visie is verder uitgewerkt in een concreet pakket maatregelen en een uitvoeringsprogramma. De geplande maatregelen hebben hoofdzakelijk het doel het verbeteren van de waterkwaliteit en het op orde brengen van het watersysteem.

Het gemeentelijk rioolplan 2009-2013 dat op 28 mei 2009 is vastgesteld geeft inzicht in het functioneren van het riolsysteem. Daarnaast staan in het plan de nieuwe ontwikkelingen en het meerjarenonderhoudsprogramma opgenomen.

Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.

Het plangebied is aan de achterzijde begrensd door een A-watergang. (zie onderstaande leggerkaart).



Afbeelding 8: uitsnede leggerkaart wsrl

Nieuwbouweffecten

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen.

Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in de stedelijke kern is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500m². Voor gebieden buiten de stedelijke kern ligt de compensatie grens bij een toename van 1500m².

Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

Watersysteem

Het plangebied is gelegen in het peilgebied OVW058 Peursum. Dit Peilgebied behoort tot de Overwaard en heeft een winterpeil van –2,03 mNAP en een zomerpeil van -1,93 mNAP.



Afbeelding 9: uitsnede vigerende peilen

Watertoets

Voor de voorgenomen planontwikkeling is de digitale watertoets doorlopen. Hierbij is aangegeven dat de planontwikkeling uitsluitend betrekking heeft op de functiewijziging van de bestaande gebouwen en dat er geen wijzigingen plaatsvinden ten aanzien van de fysieke ruimte.

“Wateradvies Geen Waterschapsbelang

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland.

Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Gezondheidscentrum Giessenburg

Het plangebied ligt in: Giessenlanden”

Riolering

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de riolering. Hiervoor is thans een bestaande aansluiting op het rioleringssysteem aanwezig.

Wegen

Buiten de bebouwde kom in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden is het Waterschap de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Er vinden geen aanpassingen aan de omliggende wegen plaats en de bestaande inritten blijven gehandhaafd.

Grondwaterbeschermingszone

De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingszone als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Conclusie

De voorgenomen wijziging van de bestemming heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem, omdat er uitsluitend sprake is van functiewijziging.

5.6 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebied beschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Flora- en faunawet

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer.

De wet schrijft voor:

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS.

Het projectgebied is gelegen langs de Peursumseweg aan de rand van de kern Giessenburg, onderdeel van het Groene Hart. Het maakt geen deel uit van de PEHS of EHS. Tevens is het plan geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een Natura 2000 status.

Plangebied

In het onderhavige geval is het plangebied gelegen langs de Peursumseweg te Giessenburg. Het plangebied wordt gebruikt voor kantoordoeleinden. Met de voorgenomen ontwikkeling zal de functie van het bestaande gebouw veranderen naar gezondheidscentrum. Het gebouw zal uitsluitend intern worden verbouwd. Het omliggende terrein zal in de huidige situatie worden gehandhaafd. Er is derhalve geen sprake van bedreigende factoren voor eventueel aanwezige flora en fauna. Verder onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het voorgenomen plan vormt geen belemmeringen ten aanzien van de flora en fauna.

Zorgplicht

Uiteraard zal er tijdens de werkzaamheden moeten worden gelet op de aanwezigheid van beschermde soorten en indien deze worden geconstateerd zullen de werkzaamheden moeten worden stilgelegd in afwachting van verder onderzoek.

5.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankert in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

Bij brief van de provincie van juni 2006 (kenmerk DGWM/2006/7006), "Besluit luchtkwaliteit 2005; herziening brief van 27 juli 2005", is aangegeven dat bij plannen van minder dan 90 woningen of gelijkwaardig de invloed op de luchtkwaliteit te verwaarlozen is. Hierdoor is geen informatieplicht naar de provincie Zuid-Holland met betrekking tot lucht(kwaliteit) noodzakelijk.

5.9 Externe veiligheid

Algemeen

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Invloed van stationaire bronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die gevaarlijke stoffen aanwezig hebben en gebruiken. Daarnaast zijn er geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken. Derhalve zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door stationaire bronnen te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Het kabinet heeft op 9 februari 2007 ingestemd met een nieuwe aanpak van het buisleidingen. Zo komt er een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. Daarin werkt de regering de wet verder uit. Deze AMvB zal regels gaan stellen voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

In augustus 2004 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10-5 per jaar en de streefwaarde 10-6 per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10-6 per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht⁴. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

In de omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Kabels en Leidingen

Er zijn er binnen de bouwgrenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De SVBP is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan “gezondheidscentrum” is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Dorpskern Giessenburg” van de gemeente Giessenlanden. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Gemengd

Om alle elementen binnen het ontwikkelingsplan is een hoofdbestemming Gemengd opgenomen. Binnen de bestemming zal een bouwvlak worden opgenomen en aanduidingen voor:

- de maximale goot en nokhoogte;

Waarde – Archeologie 1, 2 en 4

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is er een dubbelbestemming opgenomen, conform het bestemmingsplan Dorpskern Giessenburg.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de regionale waterkering is er een dubbelbestemming opgenomen, conform het bestemmingsplan Dorpskern Giessenburg.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen bestemmingswijziging, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 MOTIVERING MEDEWERKING

- Het plan zorgt voor een wenselijke vervolg functie van de vrijkomende Rabobank.
- Er wordt een duurzame voorziening voor gezondheidsfuncties gerealiseerd.
- Er ontstaat een stukje werkgelegenheid door de nieuw te realiseren maatschappelijke functies.

9 OVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland;

De provincie heeft geen belang bij het wijzigen van een functie in een gebouw en het waterschap Rivierenland heeft vooral ook reeds aangegeven geen partij te zijn.

Het bestemmingsplan zal direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaan, omdat de provincie en het waterschap hebben aangegeven geen partij zijn en omdat het hier om een geringe wijziging gaat.

9.2 Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening dient de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) te worden doorlopen en is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het bestemmingsplan. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.