



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Giessenburg, Slingelandseweg 24



NL.IMRO.0689.BP2020-vast

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 23-06-2016

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 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Huidig gebruik	4
2.2.3 Ontsluiting van het plangebied	4
2.2.4 Waterstructuur	4
3 BELEIDSKADER	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2 Barro	6
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.2.1 Provinciale structuurvisie	8
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	9
3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020	9
3.3 Regionaal Beleid	10
3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030 ‘Open voor elkaar’	10
3.3.2 Regionale woonvisie	10
3.3.3 Intergemeentelijk landschapskader ‘Giessen, Linge, Zouwe’	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
3.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon	12
3.4.2 Nota Volkshuisvesting	12
3.4.3 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’	13
3.5 Conclusie	14
4 PLANBESCHRIJVING	15
4.1 Plan	15
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	17
4.3 Ontsluiting en Parkeren	18
4.4 Waterhuishouding	19
4.5 Motivering medewerking	19
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	20
5.1 Geluidhinder	20
5.2 Bedrijven en milieuzonering	21
5.3 Bodem	22

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	23
5.5 Watertoets	27
5.6 Flora en fauna.....	30
5.7 Luchtkwaliteit	32
5.8 Externe veiligheid	33
6 JURIDISCHE PLANOPZET	35
6.1 Inleiding	35
6.2 Systematiek van de regels	35
6.3 Bestemmingen	35
6.4 Aanduidingen	36
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
7.1 Exploitatie	36
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	36
8.1 Vooroverleg	36
8.2 Zienswijzen	36

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Initiatiefplan	Lakerveld ingenieurs- & architectenbureau	15501	26-02-2015
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs B.V.	R-JVO/954	07-08-2015
3	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/2188-2015	Aug. 2015
4	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 3936	28-09-2015
5	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20150702-9-11198	02-07-2015
6	Ecologische Quickscan	Eco-line B.V.	M. van Leeuwen	16-07-2015

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Slingelandseweg 24 te Giessenburg heeft zich jaren een agrarisch bedrijf gevestigd. Het agrarische bedrijf is inmiddels geruime tijd beëindigd. Het perceel met de Rijksmonumentale boerderij, schuren en bijbehorend land heeft enige jaren te koop gestaan. De vervallen bouwkundige staat van de gebouwen en de vigerende agrarische bestemming op het perceel spelen zijn hier mede de oorzaak van. De boerderij wordt momenteel tijdelijk bewoond om verder verval tegen te gaan.

De heer Harrewijn, recent eigenaar van het perceel Slingelandseweg 24 te Giessenburg, is voornemens de Rijksmonumentale boerderij volledig te renoveren. De boerderij met achterliggende stal wordt o.a. voorzien van een nieuw rieten wolf- en zadeldak. Om financiële dragers te creëren voor de renovatie van de boerderij is het plan om het bouwensemble te splitsen in twee wooneenheden, door de naastgelegen zwaar vervallen schuur te slopen en een tweede burgerwoning te realiseren in een verschijningsvorm dat passend is in het karakteristieke bouwensemble. De schuur aan de overzijde van de boerderij (de kapschuur genoemd) wordt eveneens gerenoveerd en krijgt de functie als bijgebouw bij de woningen.

Het voorgenomen plan voldoet echter niet aan de regelgeving van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. Het gebruiken van de Rijksmonumentale boerderij als burgerwoning en het realiseren van een tweede burgerwoning op het perceel Slingelandseweg 24 is strijdig met de onderliggende agrarische bestemming. Bovendien is de splitsing van een Rijksmonument uitsluitend in pandig toegestaan en niet binnen het bouwensemble.

Op 11 februari 2015 heeft, in opdracht van de heer Harrewijn, ingenieurs- en architectenbureau Lakerveld een conceptaanvraag ingediend voor het wijzigen van de bestemming en de splitsing binnen het bouwensemble van de Rijksmonumentale boerderij door in het bijgebouw perceel een tweede woning te realiseren. In een schriftelijke reactie (Kenmerk: 15-2497-464) geeft de gemeente Giessenlanden aan medewerking te willen verlenen aan het plan door middel van een bestemmingsplanprocedure. Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is benaderd het nieuwe bestemmingsplan op te stellen.

Op deze wijze kan de Rijksmonumentale boerderij behouden en gerestaureerd worden en blijft het karakteristieke bouwensemble intact. De gemeente Giessenlanden stelt voor het voorgenomen plan enkele voorwaarden. Ten eerste dient de tweede woning passend te zijn binnen het karakteristieke bouwensemble. Voor beide woningen is er desgewenst de mogelijkheid tot maximaal 75 m² een bedrijf aan huis te hebben. De aanbouw aan de kapschuur dient gesloopt te worden. Zowel de woningen als de kapschuur dienen binnen de woonbestemming te vallen. Naast de kapschuur zijn bijgebouwen op het perceel Slingelandseweg 24 niet toegestaan. Tot slot, dient voor het plan een passende erfinrichting plaats te vinden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het landelijk buitengebied ten noordoosten van de dorpskern Giessenburg, nabij het Pinkenveer. Het plangebied beslaat een gedeelte ten zuiden van de Slingelandseweg (tussen de Slingelandseweg en de Giessen) en een gedeelte ten noorden van de Slingelandseweg. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door een watergang agrarische weiland/het agrarische polderlandschap. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Giessen. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de erfafscheidingen van de naastgelegen (woon)percelen.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' van de gemeente Giessenlanden, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 maart 2015. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch;
- Verkeer.

De dubbelbestemmingen:

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

En de bouw- en gebiedsaanduidingen:

- Bouwaanduiding karakteristiek;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk;
- Figuur relatie.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

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 van de Alblasserwaard, langs de Giessen.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, 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.

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Giessenburg in het buurtschap Pinkenveer. Dit buurtschap kenmerkt zich door een compactere lintbebouwing langs de Giessen. Het buurtschapje dank haar naam aan een oversteekplaats voor jonge runderen over de Giessen. Thans is de oversteekplaats er nog steeds in de vorm van een voetgangers en fietsersbrug over de Giessen. Het plangebied is gelegen aangrenzend aan deze oversteekplaats. De bebouwingsstructuur wordt nog gekenmerkt door een gemengde lintbebouwing, waar grote boerderijen en kleine arbeidershuisjes elkaar afwisselen. De Rijksmonumentale boerderij met opstallen is opgenomen in deze lintbebouwing.

2.2.2 Huidig gebruik

Op het perceel Slingelandseweg 24 te Giessenburg heeft zich jaren een agrarisch bedrijf gevestigd. Het agrarische bedrijf is al geruime tijd beëindigd. Het perceel met de Rijksmonumentale boerderij, schuren en bijbehorend land heeft enige jaren te koop gestaan en is recent aan de initiatiefnemer van het onderhavige plan verkocht. De boerderij en schuren op het perceel verkeren momenteel in een vervallen bouwkundige staat.

2.2.3 Ontsluiting van het plangebied

Het plangebied wordt ontsloten via de Slingelandseweg. De Slingelandseweg is verbonden met de provinciale weg N216. Vanaf de N216 kan men in noordelijke richting de veerdienst Schoonhoven-Gelkenes en in zuidelijke richting de rijksweg A15 / A27 bereiken.

2.2.4 Waterstructuur

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. De wateraspecten met betrekking tot het onderhavige plan worden behandeld in hoofdstuk 5.5 Watertoets.



Afbeelding 2: Bestaande situatie Rijksmonumentale boerderij



Afbeelding 3: Bestaande situatie vervallen schuur naast boerderij



Afbeelding 4: Bestaande situatie vervallen kapschuur overzijde boerderij

3 BELEIDSKADER

3.1 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.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad. Het plan maakt het juist mogelijk om het bij Rijksbeleid beschermde monument te behouden en te renoveren en blijft het monumentale bouwensemble intact.

3.1.2 Barro

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. Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren.

Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Ladder voor duurzame verstedelijking

1. In relatie tot deze 'Ladder voor duurzame verstedelijking' heeft de gemeente Giessenlanden met de overige gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden de Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden vastgesteld. Hierin is de werkwijze opgenomen met betrekking tot de afstemming van bestemmingsplannen in regionaal verband. Voor de kern Giessenburg is vastgesteld dat het realiseren van 10 (of minder) wooneenheden, mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Giessenburg niet groter is dan 0,7%-norm van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020, er een vrijstelling kan worden vergeven. Het onderhavige plan is kleinschalig van aard, een organische ontwikkeling in de lintbebouwing. Er is sprake van het toevoegen van slechts één woning en leidt niet tot concurrentie met overige woningbouwplannen. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad in de gemeente Giessenlanden. De extra woning wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De extra woning leidt niet tot overaanbod. Voor de woning zal naar verwachting in de regio voldoende vraag zijn. De extra woning wordt regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard – Vijfheerenlanden 2020-2030.
2. Het plangebied is gelegen in het landelijke buitengebied van Giessenburg. De tweede woning wordt gerealiseerd op de locatie van de huidige schuur. Daarnaast wordt de schuur aan de overzijde van de boerderij deels gesloopt, waardoor in totaliteit sprake is van een afname van de versterking.
3. Het perceel is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand.

Het onderhavige plan voldoet hiermee aan het toetsingskader 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de opvolger van de provinciale Visie op Zuid-Holland. In de structuurvisie legt de provincie haar beleidslijnen ten aanzien van ruimtelijke ordening en mobiliteit vast. Middels de visie geeft de provincie op hoofdlijnen sturing aan ruimtelijke plannen.

Het hoofddoel van de VRM is om de juiste voorwaarden te scheppen voor een economisch krachtige regio met: ruimte voor ondernemen, goede infrastructuur en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de VRM streeft de provincie, anders dan in de voorgaande visie, naar een nieuwe sturingsfilosofie op het gebied van ruimtelijke plannen. Deze nieuwe sturingsfilosofie wordt gekenmerkt door:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2030. Het bestaande beleid wordt in veel gevallen verder doorgezet en uitgewerkt. De VRM is opgezet rondom 4 hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen, hiermee geeft de provincie de voorkeur voor inbreiding en herontwikkeling boven uitbreiding. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vindt regionale afstemming plaats in het kader van aanbod en behoefte.
2. Versterken stedelijk gebied, de provincie streeft naar concentratie en specialisatie van locaties. Hiermee wil de provincie op nationaal en internationaal niveau mee blijven tellen. Een goede infrastructuur is hiervoor een voorwaarde.
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, de karakteristieken van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen moeten worden beschermd en versterkt. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen is een aantoonbare maatschappelijke behoefte en een aantoonbare behoud en/of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. (onder ruimtelijke kwaliteit verstaat de provincie een integrale benadering van de aspecten, bruikbaarheid, duurzaamheid en belevingswaarde).
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving, de provincie streeft er naar een voorloper te worden op het gebied van duurzame energieopwerking en verbruik.

Het onderhavige plan gaat uit van de renovatie van de Rijksmonumentale boerderij. De boerderij met achterliggende stal wordt o.a. voorzien van een nieuw rieten wolf- en zadeldak. Om financiële dragers te creëren voor de renovatie van de monumentale boerderij wordt de naastgelegen vervallen schuur gesloopt (96 m²) en is een schetsplan opgesteld voor de realisatie van een tweede woning, ter grootte van 120 m². De kapschuur wordt deels gesloopt (45 m² eraf) en gerenoveerd. Op deze wijze kan de Rijksmonumentale boerderij behouden en gerestaureerd worden en blijft het monumentale bouwensemble intact. Naast het opknappen van de vervallen gebouwen wordt het gehele perceel opgeknapt. De landschappelijk inpassing van het plangebied, zowel ten zuiden als ten noorden van de Slingelandseweg wordt versterkt. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in een verschijningsvorm dat past binnen het bouwensemble, waardoor de karakteristieke uitstraling van het bouwensemble behouden blijft. Het onderhavige plan zorgt door renovatie en behoud voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Verdere verpaupering van de Rijksmonumentale boerderij en schuren en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving wordt voorkomen.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, 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. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie.

In de Verordening Ruimte zijn 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.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Giessen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied. Eén van de doelstellingen van de provinciale Verordening Ruimte is het voorkomen van verdere verstening van het buitengebied. Vanwege het monumentale karakter van het bouwensemble is de sloop van de bij de boerderij behorende bijgebouwen niet wenselijk. Binnen het plan is gezocht naar vermindering van de verstening zonder aantasting van deze karakteristieke uitstraling. Het onderhavige plan gaat uit van de sloop van de naastgelegen vervallen schuur (96 m²) en de gedeeltelijke sloop van de kapschuur (45 m² eraf). Daarnaast is een schetsplan opgesteld voor de nieuwbouw van een tweede woning, ter grootte van 120 m², welke passend is in het bouwensemble. Hierdoor is sprake van een afname van de verstening van het buitengebied.

3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

De Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 is op 12 oktober 2011 vastgesteld door de Provinciale Staten. In deze woonvisie wordt geconcludeerd dat de crisis op de woningmarkt niet geheel is te wijten aan de economische recessie, maar door een structurele verandering van de woningmarkt: aan de vraagkant is kwaliteit belangrijker geworden en in sommige landelijke regio's in Zuid-Holland daalt de bevolkingsomvang. Dit vraagt om anticiperend beleid, waarbij de focus niet alleen gericht moet zijn op het bouwen van woningen, maar ook op het verbeteren van de leefomgeving.

In de provinciale woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

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

Voor de gemeente Giessenlanden liggend in de regio Alblasserwaard komt dit erop neer dat er beperkt kan worden gebouwd. Om woningbouw in de Alblasserwaard af te stemmen op de vraag en regionaal aanbod is ervoor gekozen om nieuwe woningen regionaal af te stemmen. De regionale afstemming wordt behandeld in hoofdstuk 3.3.2 Regionale woonvisie.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Giessenburg aangeduid als voorzieningendorp, waar winkel- en zorgvoorzieningen in redelijke mate aanwezig zijn en voor de langere termijn goede perspectieven hebben voor vernieuwing en versterking.

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.

Het onderhavige plan gaat uit van de renovatie van de Rijksmonumentale boerderij en het behoud van het karakteristieke bouwensemble. De naastgelegen vervallen schuur zal volledig worden gesloopt (96 m²) en de kapschuur ten noorden van de Slingelandseweg wordt deels gesloopt (45 m² eraf). Het te behouden deel van de kapschuur wordt gerenoveerd. Daarnaast is een schetsplan opgesteld voor de bouw van een tweede woning, ter grootte van 120 m². Door een nieuwe functie, wonen, aan de gebouwen te geven kan de Rijksmonumentale boerderij behouden en gerestaureerd worden en blijft het bouwensemble intact. Het slopen en renoveren van de bestaande vervallen gebouwen zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de uitstraling van het perceel naar de directe omgeving. Het onderhavige plan draagt bij aan de versterking van het overwegend open, rustige en authentieke karakter van de lintbebouwing welke zo kenmerkend is voor de regio.

3.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Giessenburg is aangeduid als een voorzieningendorp. Giessenburg heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag, maar ook de toestroom uit omliggende dorpen. In de regionale woonvisie is vastgesteld dat het realiseren van 10 (of minder) wooneenheden, mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Giessenburg niet groter is dan 0,7%-norm van de totale woningvoorraad in de

planperiode 2010-2020, er een vrijstelling kan worden vergeven. Het onderhavige plan is een organische ontwikkeling in de lintbebouwing en kleinschalig van aard. Er is sprake van het toevoegen van slechts één woning en leidt niet tot concurrentie met overige woningbouwplannen of overaanbod in de regio. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad in de gemeente Giessenlanden. De extra woning wordt gerealiseerd op particulier initiatief. Voor de woning zal naar verwachting voldoende vraag zijn. De extra woning wordt regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard – Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.3.3 Intergemeentelijk landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe'

Op 24 maart 2011 hebben de gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Zederik het Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe' vastgesteld. In het landschapsplan wil men dat er meer rekening wordt gehouden met de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het gebied. Het doel van het landschapskader is een integraal, praktisch en uitvoeringsgericht instrument te ontwikkelen om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap aan te kunnen toetsen en om te sturen in de gewenste richting. Vanuit de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Giessenlanden, Leerdam en Zederik is een intergemeentelijke visie opgesteld in de vorm van 7 thema's:

- Overgangen van dorpen naar buitengebied;
- Historische bebouwingslinten en tiendwegen;
- Gebiedseigen beplanting;
- Ontwikkelingen in de agrarische sector en vrijkomende gebouwen;
- Recreatief medegebruik;
- Paard en landschap;
- Nieuwe landgoederen.

In het onderhavige plan wordt het volledige perceel Slingelandseweg 24 te Giesenburg aangepakt. De Rijksmonumentale boerderij met bijbehorende schuren worden gerenoveerd en krijgen een nieuwe toekomstbestendige functie. De nieuwe woning op de plaats van de bestaande ernstig vervallen schuur wordt op een passende wijze in het landschap ingepast. De nieuwe woning krijgt een verschijningsvorm welke passend is in het karakteristieke bouwensemble en is daarmee passend in de historische lintbebouwing. Het onderhavige plan voorkomt daarmee dat door verdere verpaupering van de gebouwen de historische lintbebouwing langs de Giessen wordt aangetast.

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 woningen 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. Het onderhavige plangebied wordt niet expliciet genoemd in de structuurvisie. Het onderhavige plan betreft een inbreidingsplan in het bebouwingslint, waarbij in grote mate rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden en past daarmee binnen de structuurvisie.

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.

Door middel van het onderhavige plan worden financiële dragers gecreëerd voor de renovatie van een Rijksmonumentale boerderij. Voor de nieuwbouw van de tweede woning op de locatie van een thans zwaar vervallen schuur is een schetsplan opgesteld. De tweede burgerwoning wordt gerealiseerd in een verschijningsvorm welke passend is in het karakteristieke bouwensemble en de lintbebouwing langs de Giessen. Op deze wijze kan de Rijksmonumentale boerderij en rest van het karakteristieke bouwensemble behouden blijven. Het onderhavige plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad in de gemeente Giessenlanden. De nieuwe woning sluit aan bij de vraag naar kwalitatieve huisvesting op een passende wijze ingebreed en biedt een mogelijke wooneenheid voor de doelgroep senioren.

3.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' van de gemeente Giessenlanden, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 maart 2015. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch;
- Verkeer.

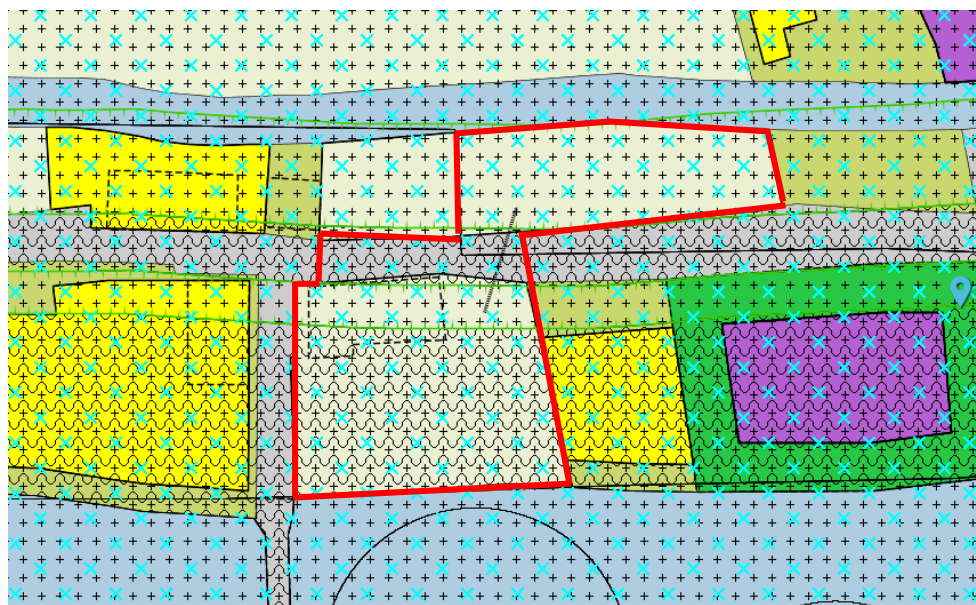
De dubbelbestemmingen:

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

En de bouw- en gebiedsaanduidingen:

- Bouwaanduiding karakteristiek;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk;
- Figuur relatie.

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. Het gebruiken van de Rijksmonumentale boerderij als burgerwoning en het realiseren van een tweede burgerwoning op het perceel Slingelandseweg 24 is strijdig met de onderliggende agrarische bestemming. Binnen de bestemming 'agrarisch' zijn geen burgerwoningen toegestaan (bestemming dient gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen'). Bovendien is de splitsing van een Rijksmonument uitsluitend in het hoofdgebouw toegestaan en niet binnen het bouwenensemble. Tevens wordt ter plaatse van de voormalige zwaai kom/insteek van het Pinkeveer de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' opgewaardeerd naar 'Waarde – Archeologie - 1'.



Afbeelding 5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

3.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van strijdigheid met vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden';
- De volledige renovatie van de Rijksmonumentale boerderij, de sloop van de naastgelegen vervallen schuur, de nieuwbouw van een tweede wooneenheid en de sloop/renovatie van de kapschuur betekent een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving;
- Het onderhavige plan is passend in de lintbebouwing langs de Giessen;
- De extra woning wordt regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

Het onderhavige plan gaat uit van de renovatie van de Rijksmonumentale boerderij uit de 18^e eeuw (monumentnummer 16123). De beschrijving van het monumentregister luidt als volgt:

'Boerderij, 18e eeuw, met woongedeelte evenwijdig aan de weg en loodrecht daarop gebouwde stal, waarvan de linkerzijgevel ten dele uit gepotdekselde delen bestaat. De stal draagt een rieten wolfsdak; over het woonhuis een rieten zadeldak. Links opkamer. Vensters met luiken en goede roedenverdeling'

Samen met de monumentale boerderij vormen de schuur naast de boerderij en aan de overzijde een behoudenswaardig bouwensemble. Het bouwensemble draagt positief bij aan het beeld van de historische lintbebouwing langs de Slingelandseweg.

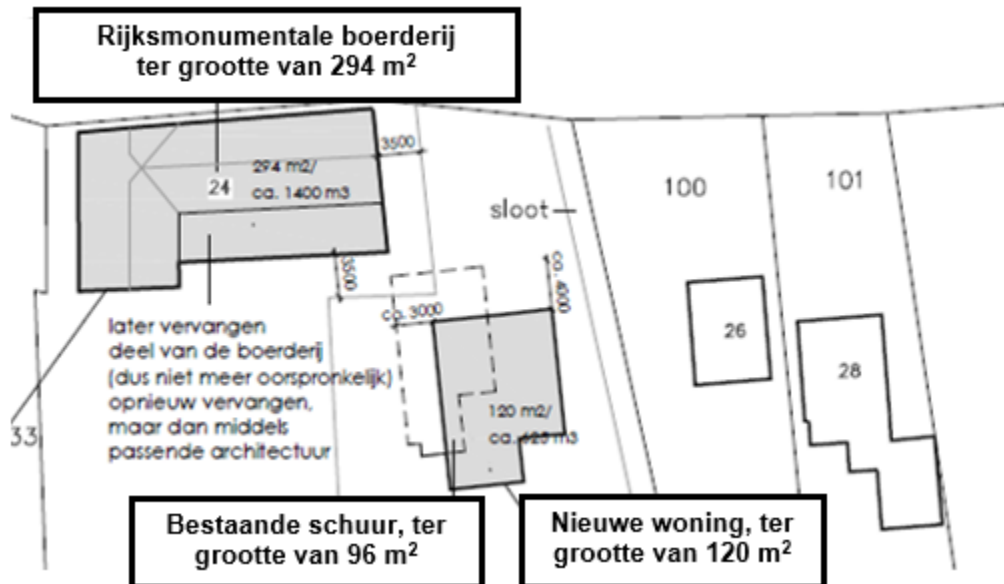
De huidige bestemming van de boerderij/perceel is 'Agrarisch'. Dit betekent dat de boerderij in principe niet door een niet-agrariër bewoond mag worden. De vraag naar een perceel als deze (inclusief bijbehorende bebouwing) met een agrarische bestemming in dit gebied is niet aanwezig. Dit betekent dat zonder wijziging van de huidige bestemming van het perceel de boerderij niet meer bewoond zal worden en langzaam verder zal verpauperen. Dit komt de aanblik van het historisch lint niet ten goede. Daarnaast gaat zo uiteindelijk een rijksmonument verloren, net als de bijbehorende bebouwing.

De Rijksmonumentale boerderij en de beide schuren vormen zoals gezegd een cultuurhistorisch waardevol bouwensemble. Door het bouwensemble te splitsen en geschikt te maken voor twee wooneenheden is het economisch haalbaar om de vervallen Rijksmonumentale boerderij te renoveren/restaureren en wordt verder verval/verloedering voorkomen. Door de splitsing van het bouwensemble in plaats van splitsing van de monumentale boerderij wordt de monumentale boerderij het minst aangetast. Bovendien om de monumentale boerderij geschikt te maken voor twee wooneenheden dienen grote aanpassingen extern en intern te worden verricht. Vanwege de interne spantconstructies zal een aanpassing van de verdeling de cultuurhistorische waarde van de boerderij te veel aantasten.

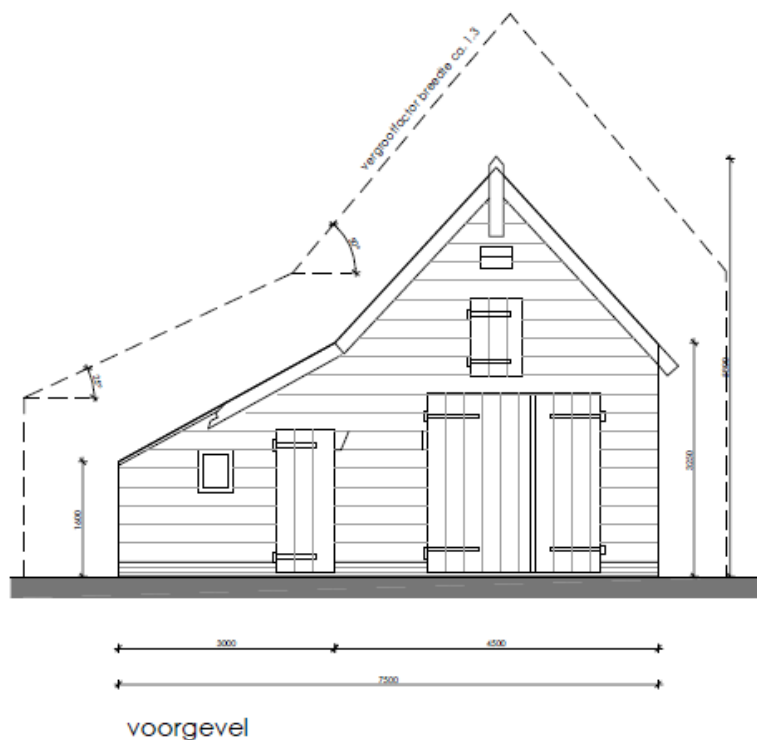
De monumentale boerderij met achterliggende stal wordt o.a. voorzien van een nieuw rieten wolf- en zadeldak. Daarnaast is het plan om de naastgelegen zwaar vervallen schuur, ter grootte van 96 m², te slopen. Ten behoeve van de nieuwbouw van de tweede woning is een schetsplan opgesteld. Het schetsplan gaat uit van een tweede woning, ter grootte van 120 m², in een verschijningsvorm welke passend is in het karakteristieke bouwensemble. De schuur naast de monumentale boerderij verkeert in een vervallen bouwkundige staat, dat opknappen en herbestemmen tot tweede woning geen optie is. Het schetsplan gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Pand dient ondergeschikt te blijven aan hoofdvorm boerderij;
- Pand dient qua vorm aan te sluiten bij de huidige vorm;
- Opties voor het dak: lessenaarsdak (25-30 graden), zadeldak (45-50 graden);
- Vloerplan: ondergeschikte aanbouw, terug liggend;
- Grootte: In verband met functionaliteit, wensen markt en bouweisen uitgaan van factor 1.3 voor de breedte en hoogte;
- Pand dient qua gevelindeling aan de voorzijde (zichtzijde vanaf historisch lint) te verwijzen naar de vroegere indeling van de schuur. Overige gevels dienen bijpassend te zijn bij het karakteristieke bouwensemble, echter directe verwijzing naar voormalige gevelindeling is daarbij niet noodzakelijk, aangezien deze zijden niet vanaf het historische lint waarneembaar is. Het geheel aan gevels dient logischerwijs te stroken met de redelijke eisen van welstand;

- Kleurgebruik gevels pand dienen streekeigen te zijn;
- Streekeigen gevelbekleding van hout;
- Streekeigen dakbekleding van streekeigen dakpannen;
- Pand dient onbelemmerd zichtbaar te zijn vanaf het historische lint;
- Pand dient op een bijpassende manier gepositioneerd te worden naast de boerderij.

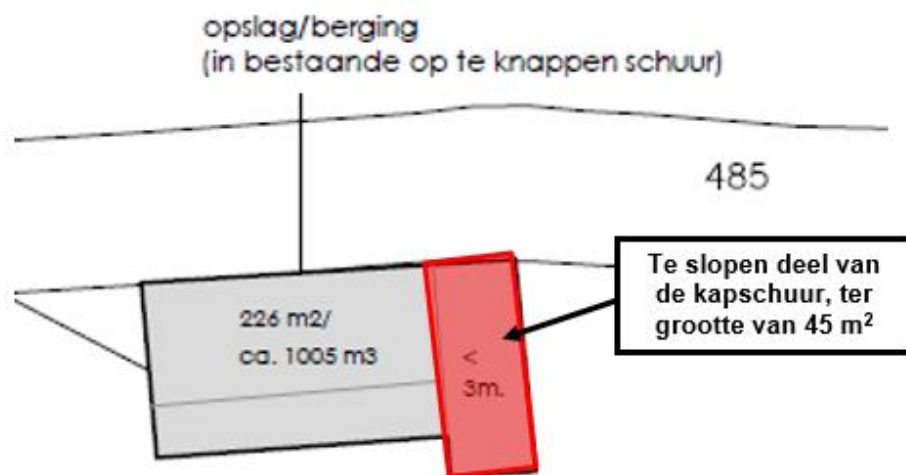


Afbeelding 6: Schetsplan nieuwe situatie Rijksmonumentale boerderij en tweede burgerwoning



Afbeelding 7: Schetsplan nieuwe woning vs. bestaande schuur

Als onderdeel van het karakteristieke bouwensemble is er nog een kapschuur gelegen aan de overzijde (noordzijde) van de Slingelandseweg. Deze kapschuur bestaat uit een meer karakteristieke hoofdvorm en een latere aanbouw. De kapschuur zal deels worden gesloopt door de aanbouw te verwijderen (de aanbouw ter grootte van 45 m²). Het resterende deel van de kapschuur zal worden gerenoveerd en als onderdeel van het bouwensemble gehandhaafd blijven. De kapschuur krijgt een functie van bijgebouw bij de woning(en). Hiermee is ook het behoud van de karakteristieke kapschuur gewaarborgd.



Afbeelding8: Nieuwe situatie kapschuur tot bergingsruimte

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

1. Voor de renovatie van de Rijksmonumentale boerderij en de kapschuur wordt rekening gehouden met de karakteristieke elementen. De stal draagt een rieten wolfsdak en het woonhuis een rieten zadeldak. De boerderij met stal wordt voorzien van een nieuw rieten wolf- en zadeldak. Hierbij is de optie om de latere aanbouw van de monumentale boerderij vervangen voor een nieuwe aanbouw in een passende architectuur, zodat het waardevolle bouwensemble en het monument nog beter tot zijn recht komt in het historische bebouwingslint.
2. De tweede woning wordt gerealiseerd op de locatie van de bestaande vervallen in een verschijningsvorm schuur welke passend is in het karakteristieke bouwensemble. Hierdoor blijft het straatbeeld van het perceel ongewijzigd (afbeelding 7). De tweede woning is, passend in het waardevolle bouwensemble, ondergeschikt aan de boerderij (hoofdvorm).
3. De kapschuur wordt teruggebracht tot de oorspronkelijke hoofdvorm door de aanbouw te slopen. Het te behouden gedeelte wordt gerenoveerd en zal worden gebruikt als bijgebouw bij de woning(en).



Afbeelding 9: Impressie gerenoveerde boerderij en tweede woning



Afbeelding 10: Impressie gerenoveerde en verbouwde kapschuur tot bergingsruimte

4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Slingelandseweg. De Slingelandseweg is verbonden met de provinciale weg N216. Vanaf de N216 kan men in noordelijke richting de veerdienst Schoonhoven-Gelkenes en in zuidelijke richting de rijksweg A15 bereiken. De ontsluiting van het perceel Slingelandseweg 24 blijft ongewijzigd.

Het onderhavige plan gaat uit van de realisatie van een tweede burgerwoning op het perceel Slingelandseweg 24 te Giessenburg. Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in het buitengebied van Giessenburg in een weinig stedelijk gebied wordt uitgegaan van een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Dit betekent voor het onderhavige plan een parkeerbehoefte van vier parkeerplaatsen. Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Op het achtererf

van de monumentale boerderij en de tweede woning is voldoende ruimte voor minimaal vier parkeerplaatsen. Daarnaast biedt de kavel ten noorden van de Slingelandseweg (locatie kapschuur / bijgebouw) voldoende ruimte voor meer parkeren. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Giessenburg. In de omgeving van het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Het plangebied is gelegen in de beschermingszone van een regionale waterkering en de Slingelandseweg is in eigendom en beheer bij het Waterschap. Zie voor verdere behandeling van de wateraspecten hoofdstuk 5.5 Watertoets.

4.5 Motivering medewerking

1. Door de splitsing van het bouwensemble en de realisatie van een tweede burgerwoning worden financiële dragers gecreëerd voor de renovatie van de vervallen Rijksmonumentale boerderij. De splitsing van het bouwensemble in plaats van splitsing van de monumentale boerderij is de beste optie, omdat de monumentale boerderij daarmee het minst wordt aangetast.
2. Het slopen van de naastgelegen schuur is de beste optie, omdat de schuur in een dusdanig vervallen slechte staat verkeerd dat herbestemmen geen optie is en de oppervlakte van de schuur niet voldoet aan de bouwweisen.

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. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende geluidsbronnen aanwezig:

- De Slingelandseweg (60 km/h);
- De Muisbroekseweg (60km/h).

Toetsing

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de tweede woning in kaart te brengen is Voortman Ingenieurs B.V. gevraagd een akoestisch onderzoek uit te voeren. De conclusie van dit onderzoek luidt:

- *'De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Slingelandseweg ten hoogste 47 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;*
- *De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Muisbroekseweg ten hoogste 41 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;*
- *De gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum*}) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 47 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid.*

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de woning.'

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan ondervindt wat betreft geluidshinder (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) 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. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Toetsing

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning in het buitengebied van Giessenburg. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van een nieuwe hindergevoelige functie. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijk bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven/instellingen en de invloed van de nieuwe hindergevoelige functie op de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het onderhavige plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Tabel 1: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven/instellingen

Adres	Functie (SBI 1993)	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Richtafstand gecorrigeerd i.v.m. gemengd gebied	Werkelijke afstand
Slingelandseweg 7	Agrarisch loonbedrijf	50 (Geluid)	30 meter	95 meter
Slingelandseweg 17	Kinderboerderij	30 (Geluid)	10 meter	400 meter
Muisbroekseweg 16	Taxibedrijf	30 (Geluid)	10 meter	160 meter
Muisbroekseweg 20	Agrarisch bedrijf	100 (Geur)	50 meter	95 meter
Muisbroekseweg 39	Transportbedrijf	50 (Geluid)	30 meter	70 meter

Conclusie

Gezien ruim voldoende aan de richtafstanden wordt voldaan, kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen. Een nader onderzoek naar bedrijf- en milieuhinder is hierdoor niet noodzakelijk.

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 ontwikkelingen 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. 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 een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Het onderhavige plan gaat uit van de bewoning van de Rijksmonumentale boerderij als burgerwoning en de nieuwbouw van een tweede burgerwoning. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er door Bakker Milieuadviezen B.V. uit Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

- *'De bovengrond ter plaatse van en rondom de bebouwing is licht verontreinigd met koper, kwik, molybdeen, zink, lood en PAK, hetgeen toe te schrijven is aan aangetroffen puin- en kooldeeltjes. Deze lichte verhogingen passen binnen het algemene verontreinigingsbeeld voor dergelijke langdurig gebruikte percelen in de regio;*
- *De bovengrond ter plaatse van de tuin ten zuiden van de boerderij was in het aanvankelijke mengmonster licht verontreinigd met koper, kwik, zink en PAK en matig verontreinigd met lood. Na uitsplitsing van het mengmonster (4 deelmonsters) bleek de bovengrond van boring 9 sterk verontreinigd met lood. Vervolgens is boring 9 herhaald en dieper doorgezet en zijn rondom boring 9 vier extra boringen uitgevoerd in een raster van 4 * 5 m. Met 5 extra loodanalyses waaronder een op de ondergrond van 0,5-1 m-mv uit boring 9 is de sterke loodverhoging op korte afstand van boring 9 reeds afgeperkt tot ruim onder het niveau van de tussenwaarde in de bovengrond en tot onder de AW 2000 in de ondiepe ondergrond. De oorzaak van de zeer plaatselijke loodverhoging in boring 9 is vermoedelijk een niet representatief metallisch looddeeltje (mogelijk een loden kogeltje). Voldoende is aangetoond dat hier geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Indien er een volume gekoppeld moet worden aan deze enkelvoudige sterke verhoging zal dit maximaal enkele m3 zijn. Omdat hier géén sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, waarvan wordt aangenomen dat die voor 1987 ontstaan is, bestaat er geen plicht tot sanering van deze kleine spot. Desondanks kan wel overwogen worden om de kleine loodspot te verwijderen middels ontgraving. De vrijkomende grond dient dan afgevoerd te worden naar een erkende verwerker.*
- *In de kleiige ondergrond is alleen molybdeen boven de AW 2000 aangetroffen. Dit is een niet relevante verhoging;*
- *In het grondwater uit peilbus 1 overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. Dit is geen relevante verhoging.'*

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar volledige woonbestemming. Algemeen geldt dat men bij eventuele toekomstige afvoer van overtollige licht verontreinigde grond naar elders qua kosten rekening dient te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Er is geen plicht tot afvoer van licht verontreinigde grond. Herschikken van licht verontreinigde grond op eigen terrein is immers toegestaan.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, 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 herziende 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

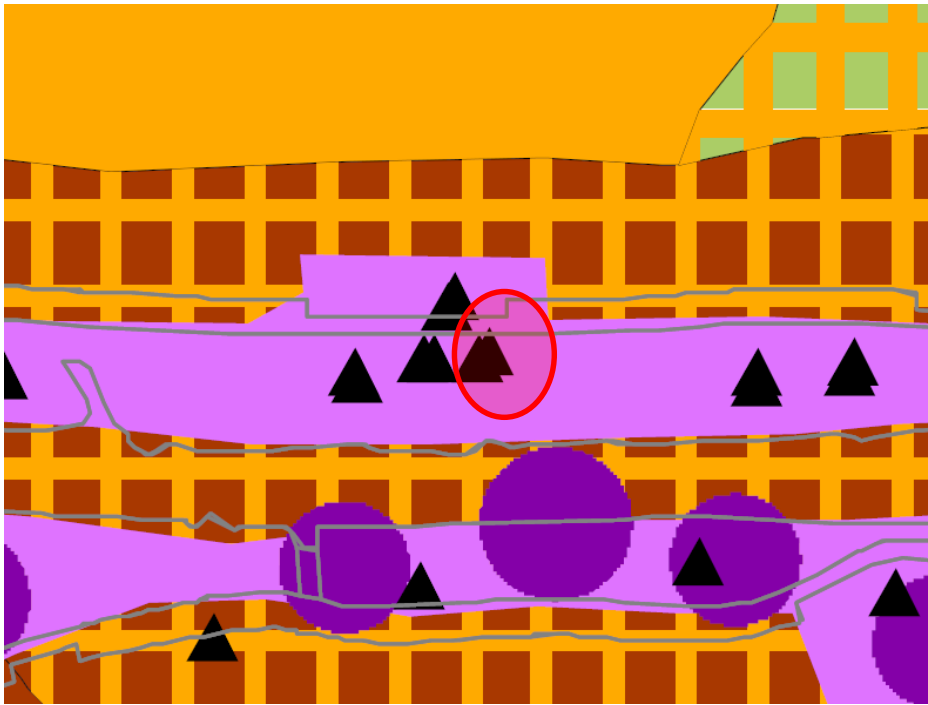
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Giessenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld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

De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en 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.

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Giessenlanden is te zien dat:

- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 11: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het onderhavige plan gaat uit van het opgestelde schetsplan, de nieuwbouw van een tweede burgerwoning, ter grootte van 120 m². Er is hiermee sprake van een ingreep groter dan 100 m², waardoor archeologisch onderzoek is vereist. Om aan deze onderzoeksplicht te voldoen is er aan ADC Archeoprojecten opdracht gegeven voor het uitvoeren van een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'De gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- **Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**
Het noordelijk perceel maakt deel uit van een rivierkom. De natuurlijke ondergrond in dit deel bestaat uit bosveen, dat wordt afgedekt door een 40 tot 60 cm dik kleidek, dat is gevormd ten tijde van overstromingen van de Giessen. Het zuidelijk perceel is gelegen op de noordelijke oeverwal van de Giessen. De natuurlijke ondergrond bestaat hier voornamelijk uit kalkloze tot kalkarme, sterk siltige rivierklei. In overeenstemming met de archeologische verwachting zijn op geen van beide percelen lagen gerelateerd aan een huisterp aangetroffen. Binnen de maximale boordiepte (4,00 cm –mv) is evenmin sprake van rivierduinafzettingen. Tevens zijn geen afzettingen aangetroffen die aan een meandergordel anders dan van de Giessen kunnen worden gerelateerd.
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
De top van zowel het kleidek als de oeverafzettingen zijn opgenomen in de bovengrond. Het overige deel is intact.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
Het bovenste deel van de oeverafzettingen worden in principe beschouwd als archeologisch relevant. Er zijn echter geen potentieel interessante archeologische niveaus aangetroffen.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
Niet van toepassing.

- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
In de bovengrond zijn fragmenten baksteen aangetroffen. Dit materiaal wordt evenwel beschouwd als 'ruis' en duidt niet op de aanwezigheid van een vindplaats. In boring 4 is een 80 cm dik humeus zandpakket aangetroffen met zeer veel baksteen, grind en schervenmateriaal (tweede helft 17e en eerste helft 18e eeuw). Dit pakket is omstreeks 1883 gestort op de aanwezige insteek van het Pinkeveer te dempen. Gezien het moment van dempen in vergelijking met de datering van het vondstmateriaal is het dempingspakket hoogstwaarschijnlijk van elders afkomstig. Het vondstmateriaal wijst dus niet op de aanwezigheid van bewoning ter plaatse in de 17e of 18e eeuw. Wel dient de verwachting ten aanzien van de resten van een steiger, een kade, meerpalen alsook visfuisen te worden gehandhaafd. Indien aanwezig zullen deze uit de Nieuwe tijd (t/m de 19^e Eeuw) dateren. Dergelijke resten zijn middels een booronderzoek niet op te sporen.

Zo ja:

- **Op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?**
Niet van toepassing.
- **Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?**
Niet van toepassing.
- **Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?**
Niet van toepassing.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De archeologische verwachting voor vindplaatsen vanaf de IJzertijd/Romeinse tijd tot de Nieuwe tijd dient naar beneden te worden bijgesteld. Een uitzondering vormt de locatie van de voormalige insteek van het Pinkeveer. Hier moet rekening worden gehouden met de resten van een steiger, een kade, meerpalen alsook visfuisen. Indien aanwezig zullen deze uit de Nieuwe tijd (t/m 19^e Eeuw) dateren.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
Er worden geen archeologische waarden bedreigd. In geval van eventuele toekomstige bodemingrepen ter plaatse van de voormalige insteek van het Pinkeveer wordt aanvullend onderzoek aanbevolen. De aard van het aanvullend onderzoek is afhankelijk van de omvang en diepte van de bodemingrepen.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Het plangebied wordt als voldoende onderzocht beschouwd.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet. In geval van eventuele toekomstige bodemingrepen ter plaatse van de voormalige insteek van het Pinkeveer wordt aanvullend onderzoek aanbevolen. De aard van het aanvullend onderzoek is afhankelijk van de omvang en diepte van de bodemingrepen. Wij wijzen u erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.'

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. In geval van eventuele toekomstige bodemingrepen ter plaatse van de voormalige insteek van het Pinkeveer wordt aanvullend onderzoek aanbevolen. De aard van het aanvullend onderzoek is afhankelijk van de omvang en diepte van de bodemingrepen.

Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 2' en 'Waarde – Archeologie - 4' uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Ter plaatse van de voormalige zwaairom/insteek van het Pinkeveer wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' opgewaardeerd naar 'Waarde – Archeologie - 1'.

5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

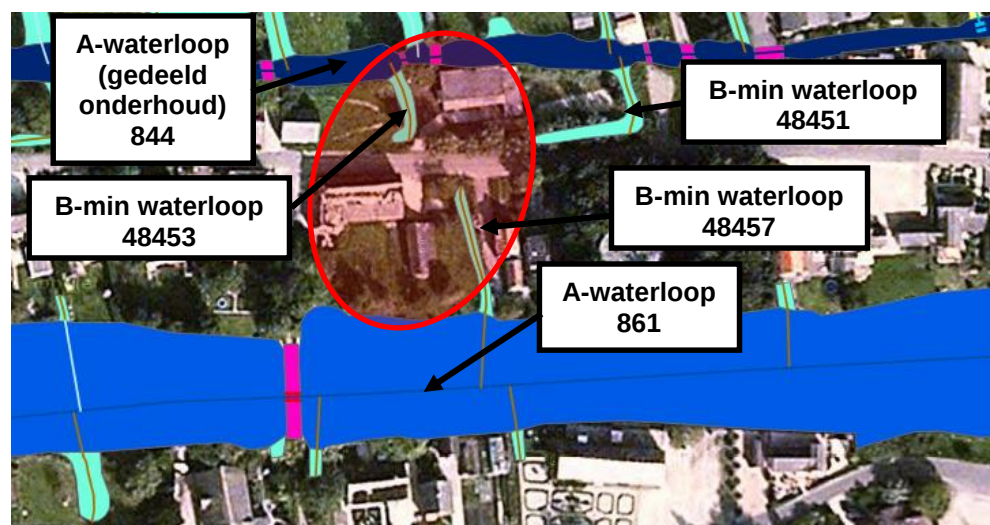
Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- 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.

Keur

Het Waterschap Rivierenland 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 gelegen in het buitengebied van Giessenburg langs de Giessen. Binnen het plangebied, dan wel in de directe omgeving bevinden zich drie B-min waterlopen, 48451, 48453 en 48457. Ten noorden van het plangebied loopt de A-waterloop (gedeeld onderhoud) 844. En ten zuiden loopt de A-waterloop 861, de Giessen. Voor A-watergangen in de Alblasserwaard geldt een onderhoudstrook met een breedte van 5 meter, gemeten vanuit de insteek. Een onderhoudstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen.



Afbeelding 12: Uitsnede Legger Wateren

De digitale watertoets

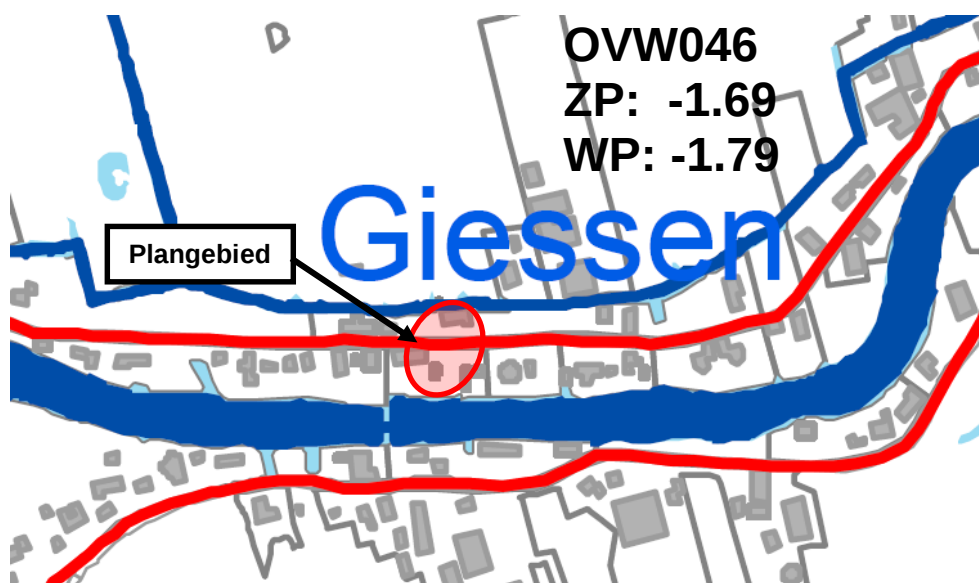
Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20150702-9-11198). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en compensatie

Het deel van het plangebied ten noorden van de Slingelandseweg, locatie van de kapschuur, is gelegen binnen het peilgebied OVW046. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,69 m NAP en een winterpeil van -1,79 m NAP.

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 uitlopende 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 het stedelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 1500 m². Om te berekenen 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.

Het deel ten zuiden van de Slingelandseweg, de locatie van de Rijksmonumentale boerderij en de tweede burgerwoning, is gelegen in het boezemgebied van de Giessen. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Giessen behoort tot de Boezem van de Overwaard en heeft een boezempeil (streefpeil) van -0,75 m NAP en een maalpeil (maximumpeil) van -0,25 m NAP. De bebouwing dient ten minste 0,25 m boven het maximumpeil te staan, dus dat is op 0 m NAP-hoogte. Ophogingen en andere wijzigingen beneden dit niveau van 0 m NAP dienen gecompenseerd te worden. Als het plangebied wordt opgehoogd, moeten alle kuubs die door de ophoging beneden NAP hoogte worden aangebracht worden gecompenseerd. Bij de aanvraag voor een watervergunning dient in dit geval een dwarsprofiel van het bouwplan met de regionale waterkering en een compensatieberekening te worden toegevoegd. De compensatie zal plaatsvinden aan de oever van de Giessen ter plaatse van het plangebied. Voor een eventuele toename aan verhard oppervlak is geen watercompensatie benodigd. Voor boezemland geldt uitsluitend een volumecompensatie.



Afbeelding 13: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Het onderhavige plan gaat uit van de sloop van 141 m² aan bebouwing (schuur naast boerderij ter grootte van 96 m² en de aanbouw van de kapschuur aan de overzijde ter grootte van 45 m²) en het opgestelde schetsplan, de realisatie van een tweede burgerwoning, ter grootte van 120 m². Hierdoor is sprake van een afname van het verhard oppervlak, waardoor een watercompensatieplicht niet aan de orde is.

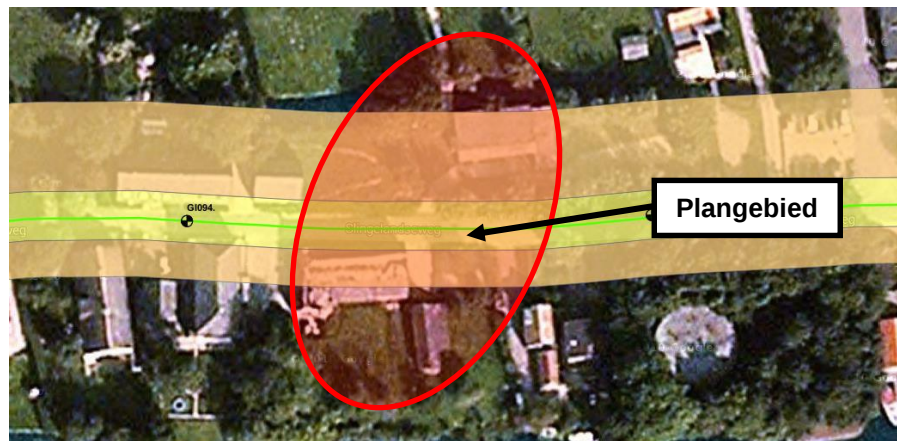
Riolering

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Giessenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale waterkering

Het plangebied is gelegen in de beschermingszone van een regionale waterkering, de Slingelandseweg. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. De bouw- en sloopwerkzaamheden vallen binnen de beschermingszone, waardoor voor de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden een watergunning dient te worden aangevraagd. Ter bescherming van de regionale waterkering wordt ter plaatse van de kernzone op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt ter plaatse van de beschermingszone de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk 1' opgenomen.



Afbeelding 14: Uitsnede Legger Dijken

Ontsluiting

De traditionele perceelontsluiting op de Slingelandseweg, van zowel het zuidelijke als noordelijke plandeel, blijft ongewijzigd.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor zowel de sloop, ver- als nieuwbouw, in de beschermingszone van de primaire waterkering en de Giessen dient de initiatiefnemer een watervergunning aan te vragen.

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 gebiedsbeschermende 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 dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe zijn 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 ruimtelijke plannen 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.*

Nationaal Natuurnetwerk

Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologisch hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk.

Plangebied

Het onderhavige plan gaat uit van de sloop van 141 m² aan schuren en het schetsplan, de nieuwbouw van een woning ter grootte van 120 m². Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van Flora en Fauna bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de bouw- en sloopwerkzaamheden op de aanwezige Flora en Fauna in kaart te brengen is er aan Eco-line B.V. gevraagd een Ecologische Quicksan uit te voeren. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘Op basis van onze bevindingen zijn er géén belemmeringen voor sloop van de opstallen met inachtneming van de Flora- en Faunawet zoals beschreven in deze verslaglegging. NB: Het nest van de winterkoning was al uit ten tijde van deze Quicksan. Het betreft echter een beschermde soort en het is ook goed mogelijk dat andere beschermde vogels zoals Kool- of pimpelmees, huismus en merel nesten bouwen in de schuur. Dit betekent dat de schuur gesloopt moet worden voor het begin van een nieuw broedseizoen, c.q. vóór april.

Aanbeveling

Vanuit de algemene zorgplicht ten aanzien van wilde fauna dient bij de werkzaamheden rekening te worden gehouden met mogelijk toch voorkomende dieren. Verplaatsing van dieren is gebonden aan ontheffingen en dient door een ecologisch bureau te worden uitgevoerd.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

5.7 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 5: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 20 - 25 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg pm10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14 – 14,5 µg pm2,5/m³;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8 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

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 15: Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels 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. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen, als de N216, zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Er is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Daarnaast zijn er in of nabij de Slingelandseweg de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. De uitvoering van het onderhavige plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Giessenburg, Slingelandseweg 24' 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 bouwmogelijkheden 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). Het voorliggende bestemmingsplan 'Giessenburg, Slingelandseweg 24' 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 'Giessenburg, Slingelandseweg 24' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' van de gemeente Giessenlanden. Met het onderhavige bestemmingsplan worden de huidige agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt één bouwvlak ingetekend met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Binnen de bestemming 'Wonen' worden de bestemmingsregels van 'Wonen' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' van toepassing. De regels 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

Wonen

De gehele agrarische bestemming op het perceel Slingelandseweg 24 wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt een bouwvlak ingetekend voor de Rijksmonumentale boerderij en de tweede woning. Ter plaatse van de kapschuur wordt de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. De regels voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. De regels bieden daarnaast de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan bedrijf- aan huis.

Tuin

De gronden langs de Slingelandseweg en de Giessen krijgen ter bescherming en voor het onderhoud van de regionale waterkering en de watergang de bestemming 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Verkeer

De gronden ter plaatse van de openbare toegangsweg, de Slingelandseweg, krijgt overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'Verkeer'.

Waarde – Archeologie – 1, 2 en 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Archeologie - 4' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waterstaat – Waterkering

Ter plaatse van de kernzone van de regionale waterkering wordt de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

Waterstaat – Waterberging

De voor 'Waterstaat – Waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), primair bestemd voor handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van boezemlanden.

6.4 Aanduidingen

Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk 1

Ter plaatse van de beschermingszone van de regionale waterkering wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk 1' opgenomen.

Bouwaanduiding 'bijgebouwen'

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' zijn bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan (bestaande kapschuur).

Bouwaanduiding 'karakteristiek'

Voor het behoud van en de bescherming van de cultuurhistorische waarden wordt ter plaatse van de Rijksmonumentale boerderij de bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

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

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Giessenlanden bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland. Beide overlegpartners hebben geen opmerkingen op het plan.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij géén zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.