



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Giessenburg, Slingelandseweg 28a'



NL.IMRO.0689.BP2022-vast

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 06-07-2017

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2 BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke structuur	6
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	6
2.2.2 Huidig gebruik	6
3 PLANBESCHRIJVING	7
3.1 Plan	7
3.2 Ontsluiting en Parkeren	8
3.3 Landschappelijke inpassing woningen	9
4 BELEIDSKADER	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	13
4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	15
4.3 Regionaal Beleid	16
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’	16
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasterwaard-Vijfheerenlanden	16
4.3.3 Integraal landschapskader ‘Giessen, Linge, Zouwe’	18
4.4 Gemeentelijk beleid	19
4.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon	19
4.4.2 Nota Volkshuisvesting	19
4.4.3 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’	20
4.5 Conclusie	21
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	22
5.1 Geluidhinder (Wegverkeerslawaaï)	22
5.2 Bedrijven en milieuzonering	24
5.3 Bodem	26
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	27
5.5 Watertoets	30
5.6 Flora en fauna	34
5.7 Luchtkwaliteit	37
5.8 Externe veiligheid	38

6 JURIDISCHE PLANOPZET	41
6.1 Inleiding	41
6.2 Systematiek van de regels	41
6.3 Bestemmingen	41
6.4 Aanduidingen	41
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
7.1 Exploitatie	42
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	42
8.1 Vooroverleg	42
8.2 Zienswijzen	42

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1107	22-11-2016
2	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/2139-2016	Okt. 2016
3	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 4202	13-10-2016
4	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20161006-9-13809	06-10-2016
5	Ecologische Quickscan	Blom Ecologie	BE/2016/295/r	26-10-2016
6	Landschappelijke inpassingsschets	Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.	15036	21-11-2016
7	Overlegreactie provincie Zuid-Holland	Provincie Zuid-Holland	DOS-2017-0001401	27-02-2017
8	Overlegreactie Waterschap Rivierenland	Waterschap Rivierenland	2017002828/ 2017010663	06-03-2017

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg zijn thans een oude watertank en enkele bijbehorende bedrijfsgebouwen gelegen. De watertank en de overige bedrijfsbebouwing worden thans niet meer gebruikt. Doordat het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg al geruime tijd geen functie meer heeft is het groen verwilderd en is de bebouwing in verval geraakt.

De initiatiefnemer is voornemens het perceel Slingelandseweg 28a te herontwikkelen voor woningbouw. Het beoogde plan betreft de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen op het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg. In ruil voor de nieuwbouw van de vrijstaande woningen wordt ter plaatse van het perceel Slingelandseweg 28a de bedrijfsbestemming weggenomen en wordt de volledige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Tevens wordt een agrarisch bouwperceel aan de A.M.A. van Langeraadweg ingeleverd (aan de overzijde van het perceel A.M.A. van Langeraadweg 4).

Het beoogde plan voor de realisatie van twee vrijstaande woningen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (onherroepelijk op 11 maart 2015). Het perceel Slingelandseweg 28a heeft de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen' met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning uitgesloten' en 'nutsvoorziening'. Ter plaatse van gronden met de bestemming 'Bedrijf' en/of 'Groen' zijn geen burgerwoningen toegestaan.

Op 10 juni 2016 heeft Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. een principeverzoek voor het plan ingediend. Op 29 augustus 2016 heeft de gemeente Giessenlanden in een schriftelijke reactie (kenmerk: 16-19458-2126) aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het beoogde plan middels een bestemmingsplanprocedure onder de voorwaarden dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd, de woningen conform het lint op de locatie Slingelandseweg 28a te Giessenburg worden ingepast en het agrarische bouwkegel aan de A.M.A. van Langeraadweg (aan de overzijde van het perceel A.M.A. van Langeraadweg 4) wordt wegbestemd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied bestaat uit twee deelgebieden. Deelgebied 1 betreft de ontwikkellocatie Slingelandseweg 28a te Giessenburg. Deelgebied 1 wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door de Giessen (zuid) en de Slingelandseweg (noord). Aan de oost- en westzijde wordt deelgebied 1 begrensd door perceelsafscheidings met naastgelegen percelen Slingelandseweg 28 (west) en 30 (oost).

Deelgebied 2 betreft de locatie aan de A.M.A. van Langeraadweg. Deelgebied 2 grenst aan de zuidzijde aan de A.M.A. van Langeraadweg. Deelgebied 2 wordt aan de west-, noord- en oostzijde begrensd door een watergang en/of achterliggend agrarisch grasland/landschap.



Afbeelding 1: Luchtfoto deelgebied 1



Afbeelding 2: Luchtfoto deelgebied 2

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Beide deelgebieden vallen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 maart 2015.

Deelgebied 1:

De grond waarop deelgebied 1 is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Bedrijf;
- Groen.

De dubbelbestemmingen:

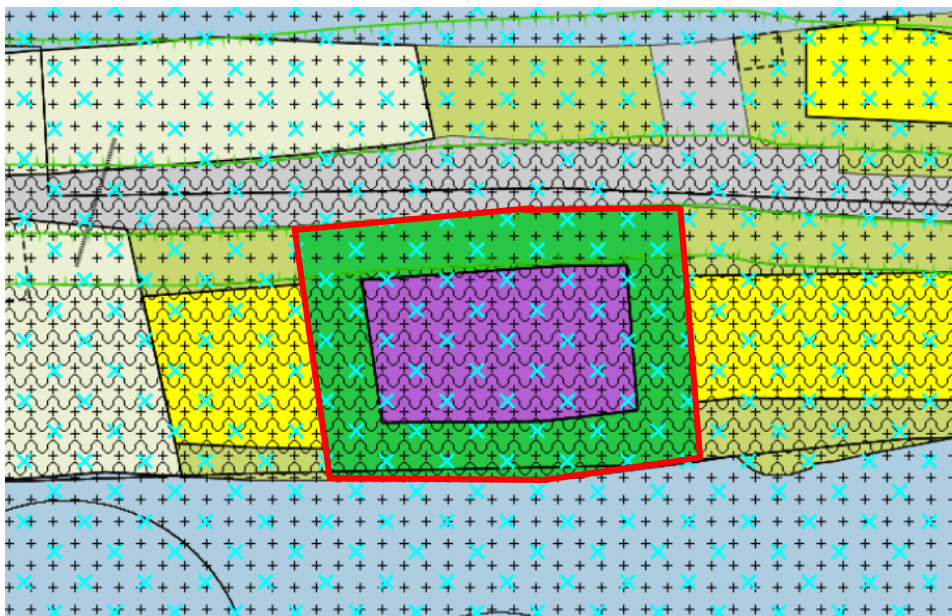
- Waarde – Archeologie - 2;
- Waarde – Archeologie - 4;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering.

De functie- en gebiedsaanduidingen:

- Functieaanduiding landschapswaarden;
- Functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten;
- Functieaanduiding nutsvoorziening;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk.

En de (maatvoerings)aanduidingen:

- Maximum goothoogte (m): 5;
- Bouwvlak.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (Deelgebied 1)

Deelgebied 2:

De grond waarop deelgebied 2 is gelegen heeft de enkelbestemming:

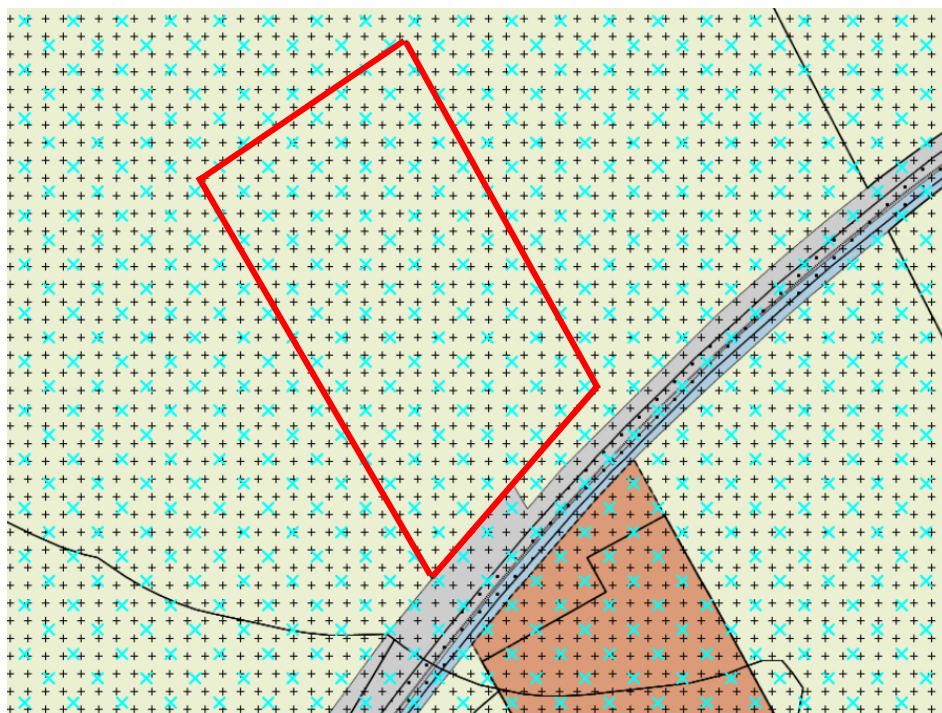
- Agrarisch.

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie - 4.

En de aanduiding:

- Bouwvlak.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (Deelgebied 2)

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 slagen van het landschap. Langs de noordelijke zijde van de Giessen is 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.

Deelgebied 1 is gelegen ten noordoosten van de kern Giessenburg en maakt deel uit van de karakteristieke lintbebouwing ten noorden van de Giessen. Voordat het waterleidingbedrijf Oasen de watertank en bijbehorende bebouwing realiseerde stonden er twee grote boerderijen op het perceel Slingelandseweg 28a. Deelgebied 2 is gelegen ten zuidoosten van de kern Giessenburg in het buitengebied van de gemeente Giessenlanden. De A.M.A. van Langeraadweg vormt één van de ontsluitingswegen van de kern Giessenburg. Deelgebied 2 is gelegen aan de A.M.A. van Langeraadweg.

2.2.2 Huidig gebruik

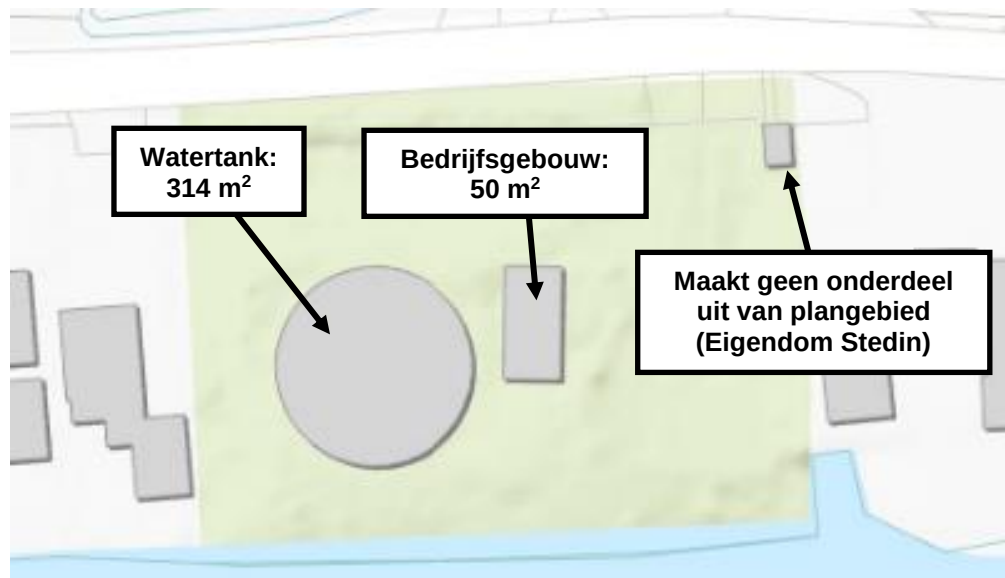
Op het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg is een oude watertank met enkele bedrijfsgebouwen gelegen. Het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg heeft al geruime tijd geen functie meer, waardoor het groen is verwilderd en de bebouwing in verval is geraakt. De locatie A.M.A. van Langeraadweg betreft agrarisch grasland.

3 PLANBESCHRIJVING

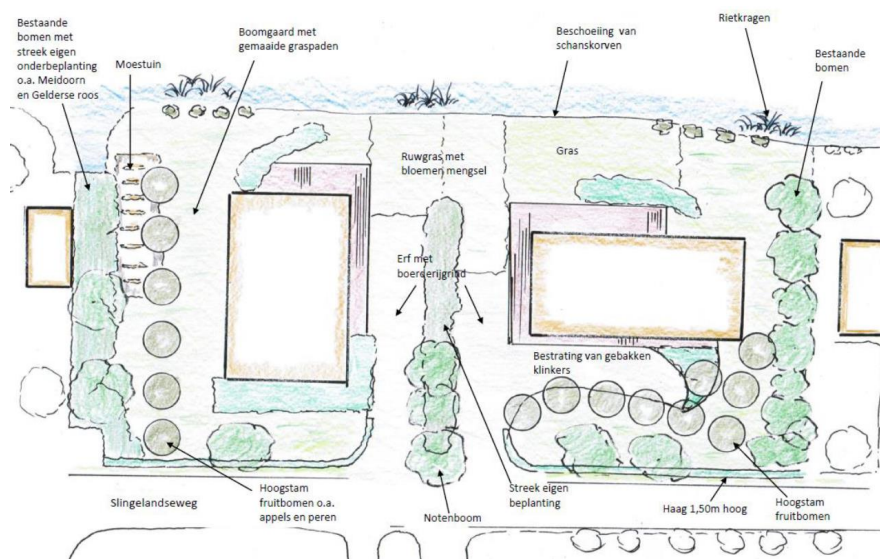
3.1 Plan

Op het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg zijn thans een oude watertank en enkele bijbehorende bedrijfsgebouwen gelegen. Het perceel inclusief de watertank en de overig bedrijfsbebouwing hebben al geruime tijd geen functie meer, waardoor het perceel in verval is geraakt. Het perceel heeft daardoor een verrommelde en verwilde uitstraling gekregen. De initiatiefnemer is voornemens op het perceel twee vrijstaande woningen te realiseren, waarvan één voor eigen gebruik. Wat betreft de maatvoering wordt aangesloten bij de bouwregels voor woningen op gronden met de bestemming 'wonen' in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (maximale inhoud van 850 m³).

De vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd in ruil voor het wegnemen van de bedrijfsbestemming op het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg, het saneren van de volledige bedrijfsbebouwing, ter grootte van 364 m² (ruim 1300 m³ aan bebouwing) op het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg en het inleveren van een agrarische bouwperceel aan de A.M.A. van Langeraadweg (aan de overzijde van het perceel A.M.A. van Langeraadweg 4).



Afbeelding 5: Te saneren bedrijfsbebouwing op perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg



Afbeelding 6: Nieuwe situatie perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg

3.2 Ontsluiting en Parkeren

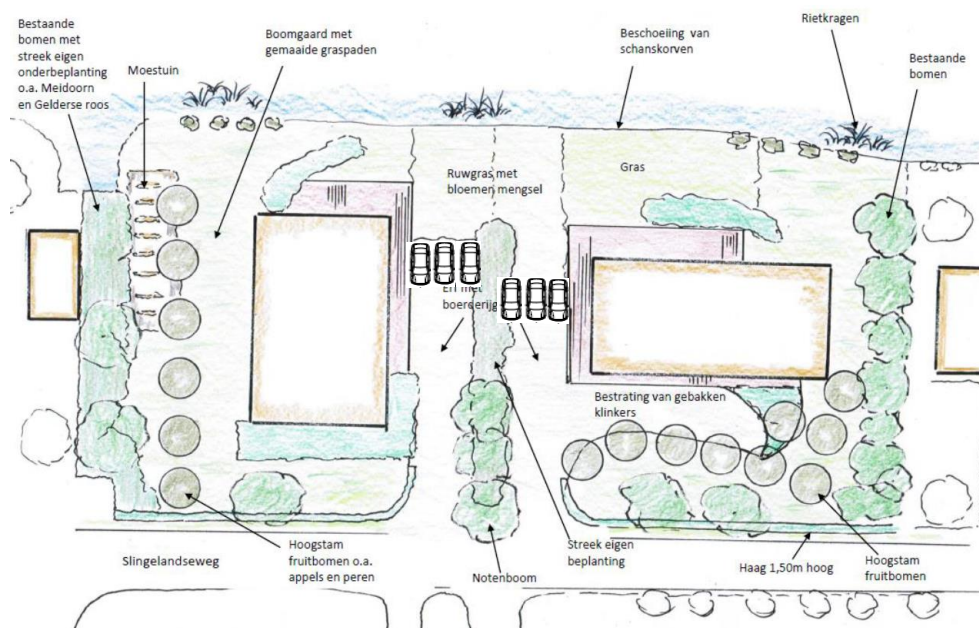
Ontsluiting

Het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg wordt thans 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 A15 bereiken. In de nieuwe situatie krijgen beide vrijstaande woningen een eigen inrit op de Slingelandseweg.

Parkeren

De gemeente Giessenlanden heeft op 14 januari 2016 het vernieuwde 'Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP)' vastgesteld. Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de meest recente parkeerkentallen uitgegeven door het CROW. Ontwikkelingen waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dienen minimaal deze toename op te vangen. Conform het CROW-beleid valt de kern Giessenburg binnen de stedelijkheidsgraad 'Weinig stedelijk'. In de parkeernormering van het CROW-beleid wordt een bandbreedte aangehouden van een minimale parkeernorm tot een maximale parkeernorm. De gemeente Giessenlanden gaat uit van het gemiddelde hiervan.

In het onderhavige plan is sprake van de realisatie van twee vrijstaande woningen op het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in 'het buitengebied' van een 'weinig stedelijk gebied' stelt de CROW-normering (publicatie 317) een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per nieuwe woning (gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van drie parkeerplaatsen per vrijstaande woning. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op de percelen van de vrijstaande woningen is voldoende ruimte voor het parkeren van drie auto's.



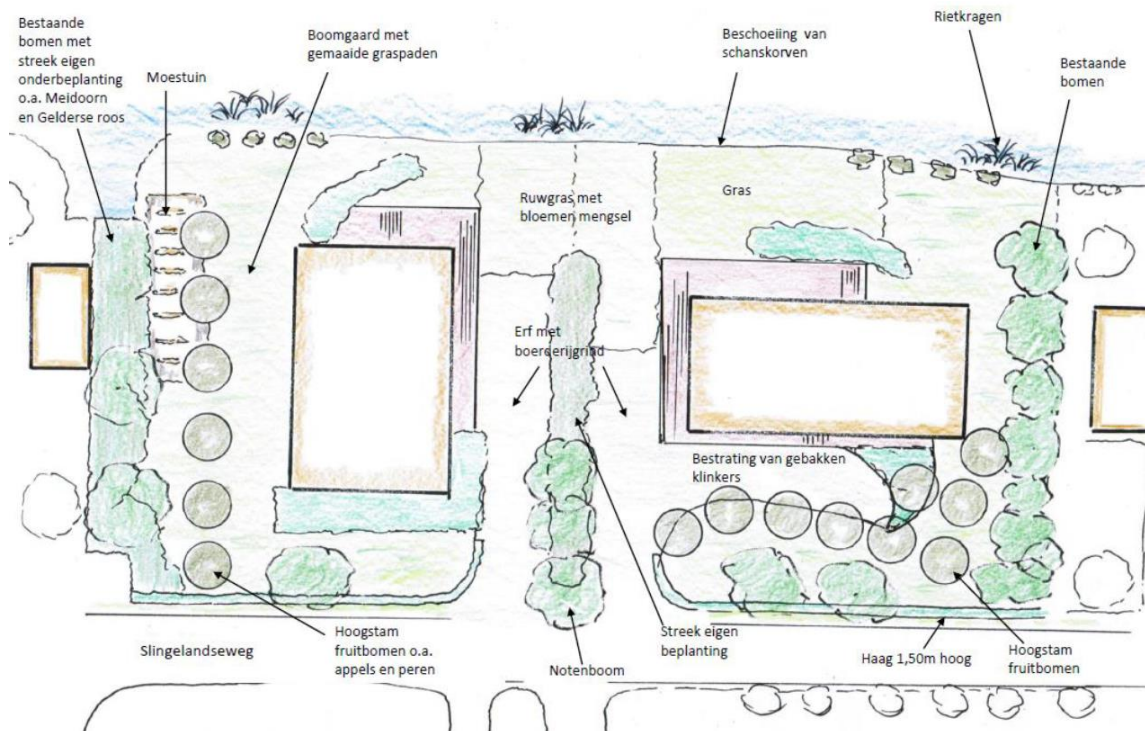
Afbeelding 7: Parkeren op eigen terrein

3.3 Landschappelijke inpassing woningen

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden danwel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende streekeigen landschappelijke inpassing. In het onderhavige plan is daarom voor de nieuwbouw van de twee vrijstaande woningen extra aandacht besteed aan het aspect landschappelijke inpassing.

De Slingelandseweg betreft een cultuurhistorisch waardevol bebouwingslint ten noorden van de Giessen. De lintbebouwing langs de Slingelandseweg kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke (woon)boerderijen, vervangende nieuwbouwwoningen, (kleinere) arbeiderswoningen en bedrijfsgebouwen. De bebouwing is over het algemeen vrijstaand en heeft een traditionele, agrarische en/of landelijke streekeigen uitstraling. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de klassiekere (woon)boerderijen als de overige overwegend traditioneel (streekeigen bouwmaterialen). De maatvoering, architectuur, bouwmaterialen en kleurstelling van de bebouwing zijn zorgvuldig gekozen en de gebruikte natuurlijke materialen zijn vakkundig verwerkt. Kenmerkend voor het bebouwingslint is dat de bebouwing op een zogenoemde argeloze wijze onregelmatig in het lint is verspreid. De bebouwing varieert sterk in schaal, maat en functie. De klassieke (woon)boerderijen zijn veelal voorzien van een zadeldak, vaak fors van omvang en parallel aan de slagenverkaveling georiënteerd. De kleinere (arbeiders) woningen en vervangende nieuwbouwwoningen zijn voorzien van een zadeldak, een mansardekap of een afgeleide daarvan, en zijn op de Slingelandseweg gericht. Tevens kenmerkend voor het bebouwingslint is dat de kaprichtingen van deze woningen zowel haaks als parallel aan de Slingelandseweg zijn gelegen. Tussen de bebouwing is op veel plaatsen sprake van smalle doorzichten naar zowel de Giessen als naar het open landschap aan de andere zijde van weg.

De twee vrijstaande woningen worden op een passende en verantwoorde wijze in het bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint ingepast. Qua architectuur, maatvoering, kleurstelling en materiaalgebruik wordt bij het ontwerp van de vrijstaande woningen aangesloten bij de directe omgeving. In het onderhavige plan is ervoor gekozen om de kenmerkende afwisselende kaprichtingen van de gebouwen door te zetten. De geplande woningen kunnen zowel haaks als parallel aan de aan de Slingelandseweg worden georiënteerd. Door de breedte van het perceel Slingelandseweg 28a is er voldoende ruimte voor het realiseren van landschappelijke doorzichten naar de Giessen. De woningen worden opgebouwd uit bakstenen gevels (maximaal twee bouwlagen met een kap) en voorzien van een zadeldak bedekt met een gebakken pan of riet. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap. Eventuele bijgebouwen hebben een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw. De bijgebouwen hebben eveneens een traditionele, agrarische en/of landelijke streekeigen uitstraling en zijn opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk. Het perceel wordt tenslotte op een passende wijze ingericht middels streekeigen erfbeplanting. De bestaande bomen en beplanting aan de randen van het perceel worden zoveel mogelijk gehandhaafd danwel versterkt middels hoogstam fruitbomen. Om de landschappelijke doorzichten niet aan te tasten wordt de beplanting halfopen gemaakt. Op basis van bovenstaande wordt de huidige industriële uitstraling van het perceel weggenomen. Kortom, middels het onderhavige plan is sprake van een passende en verantwoorde inpassing van de vrijstaande woningen in het bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint.



Afbeelding 8: Landschappelijke inpassing woningen

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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, klimaat- verandering 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.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (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, mainport-ontwikkeling 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.

4.1.3 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

Of toetsing van het plan aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. De vraag is: 'Wanneer is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'?'.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het begrip woningbouwlocatie is in deze definitie niet nader gedefinieerd. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471). Pas bij de ontwikkeling van veertien woningen wordt het bouwplan aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 9 april 2014, ECLI:NL: RVS: 2014: 1252). De grens van een 'stedelijke ontwikkeling' bij woningbouwvoorzieningen ligt aldus ergens tussen de zes en veertien woningen.

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van twee wooneenheden. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- 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.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Deelgebied 1

Deelgebied 1 betreft thans een niet in gebruik zijnde bedrijfsbestemming. In het onderhavige plan wordt de bedrijfsbestemming wegbestemd en wordt de volledige bedrijfsbebouwing gesaneerd. In ruil daarvoor worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd en wordt het perceel in een goede staat van onderhoud gebracht. Vanuit milieukundig oogpunt is met de wijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming sprake van een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat. De nieuwvestiging van een nutsbedrijf op deze locatie is niet wenselijk. Door het wegnemen van de bedrijfsbestemming is dat niet meer mogelijk. Het beoogde herontwikkelingsplan is passend op deze locatie gezien de directe omgeving vrijwel uitsluitend uit woonbebouwing bestaat.

Deelgebied 2

In deelgebied 2 is uitsluitend sprake van een juridische wijziging. Deelgebied 2 betreft thans grasland/slagenverkaveling omringd door sloten. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd, waardoor de openheid en gaafheid van het landschap ter plaatse gewaarborgd blijft.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijventra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Deelgebied 1

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de volledige niet in gebruik zijnde bedrijfsbebouwing en het groen wordt in een goede staat van onderhoud teruggebracht. In ruil daarvoor worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De vrijstaande woningen worden op een passende wijze in de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing ingepast (paragraaf 3.3). Hiermee is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. En bovendien wordt verdere verpaupering van de bedrijfsbebouwing, verwildering van het perceel en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Deelgebied 2

Conform het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' is het thans juridisch-planologisch mogelijk op deze locatie een agrarisch bedrijf te starten. Vanuit landschappelijk en ruimtelijke kwaliteitsoogpunt is de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt het agrarisch bouwperceel ingeleverd en daarmee verdwijnt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie. De openheid en gaafheid van de slagenverkaveling en daarmee de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie blijft hiermee gewaarborgd.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

Zowel deelgebied 1 als 2 zijn gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (paragraaf 3.1.3). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing.

4.2.2 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, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

In relatie tot het onderhavige plan is artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de provinciale verordening van toepassing. Het onderhavige plan betreft enerzijds de herontwikkeling van een niet in gebruik zijnde bedrijfsbestemming in het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint langs de Giessen ten behoeve van woningbouw (twee vrijstaande woningen). Hiermee is sprake van een inpassingsplan welke qua aard en schaal passend is op deze locatie en welke zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (paragraaf 4.2.1). Anderzijds wordt een agrarische bouwperceel aan het ruilverkavelingslint weggenomen. Hiermee verdwijnt de mogelijkheid tot een niet gewenste nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie. De openheid/gaafheid van de slagenverkaveling/landschap en daarmee de ruimtelijke kwaliteit blijft daarmee gewaarborgd.

In artikel 2.4.3 van de provinciale verordening zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen die buitendijks worden gerealiseerd. Voor dergelijke plannen dient in de toelichting een inschatting te worden gemaakt van slachtofferisico bij een eventuele overstroming en dient er een afweging te worden gemaakt voor het toelaten van nieuwe bebouwing.

Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen op het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg. Het perceel Slingelandseweg 28a betreft een buitendijkse locatie van een regionale waterkering, de Giessen. De Giessen wordt uitsluitend gevoed door natuurlijk hemelwater binnen het peilgebied welke middels stuwen en gemalen wordt gereguleerd. Er is geen sprake van getij en/of toevoer van water van gebieden elders. De Giessen heeft daarmee geen nationale rivierfunctie. Daarnaast ziet men dat op veel plaatsen langs de Giessen woningen buitendijks zijn gerealiseerd. Veel van deze woningen zijn op een lager peilniveau gerealiseerd dan de geplande woningen op het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het risico van een overstroming van de Giessen en daarmee het slachtofferisico bij een eventuele overstroming nihil is. De nieuwe woningen kunnen op deze buitendijkse locatie worden gerealiseerd.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 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 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.

Vanuit regionaal beleidsoogpunt, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde bedrijfsbestemmingen en leegstaande bedrijfspanden niet wenselijk in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van de bedrijfsbestemming ten behoeve van woningbouw. De volledige bedrijfsbebouwing op de locatie Slingelandseweg 28a te Giessenburg zal worden gesaneerd en het groen wordt in een goede staat van onderhoud gebracht. De woningen worden vormgegeven in een bij de directe omgeving passende bouwstijl. Daarmee zorgt het onderhavige plan ervoor dat het rustige authentieke karakter van het cultuurhistorische bebouwingslint wordt versterkt. Daarnaast is de openheid van het cultuurhistorische landschap één van de kernwaarden van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. In het onderhavige plan wordt op de locatie A.M.A. van Langeraadweg een agrarisch bouwperceel wegbestemd waarmee een niet gewenste mogelijkheid tot nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie verdwijnt. De openheid/gaafheid van het cultuurhistorische landschap is daarmee gewaarborgd. Kortom, het onderhavige plan draagt bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In antwoord op de voormalige provinciale woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 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.

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van circa 4.500 woningen voor de periode 2010-2020. De huidige afspraak is 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim

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

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in behoud van kwaliteit en uitstraling, woonlastenbeperking en energie en comfortverbetering in relatie tot zorg. Geen van de gebieden gaat op slot maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraag-gerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

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. Voor voorzieningendorp Giessenburg geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Giessenburg niet groter is dan 0,8% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020 geen regionale afstemming noodzakelijk is. Wel dienen de woningen te worden gemeld en worden meegenomen in de jaarlijkse monitor. De gemeente dient te waken over een goede spreiding van deze plannen in de tijd.

In het onderhavige plan worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd, waarvan één voor eigen gebruik. Het plan betreft daarmee een kleinschalig woningbouwplan welke een kwalitatieve toevoeging betekent aan de woningvoorraad van de gemeente Giessenlanden. De woningen wordt gerealiseerd op particulier initiatief. Gezien de ligging van de woningen aan de Giessen en de verkoopcijfers is naar verwachting voldoende vraag. De groei van het aantal wooneenheden in de kern Giessenburg is groter dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020. Voor plannen in een woonkern waarbij de groei van de woningvoorraad is gelegen tussen de 0,8% en de 1,5% geldt dat uitsluitend een melding in het regionaal overleg voldoende is. De extra woningen zullen regionaal worden gemeld en worden opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.3.3 Integraal landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe'

Op 24 maart 2011 hebben de gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Zederik het Integraal 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 relatie tot het onderhavige plan zijn uitsluitend de thema's 'historische bebouwingslinten en tiendwegen' en 'ontwikkelingen in de agrarische sector en vrijkomende gebouwen' van toepassing.

Historische bebouwingslinten en tiendwegen

Het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg is gelegen in het historische bebouwingslint langs de Giessen. Langs de Giessen is aan beide zijden sprake van een concentratie aan bebouwing (zowel oude historische boerderijen als nieuwe bebouwing). De bebouwingsconcentratie bepaald het karakter van de Giessen. De bebouwing langs de Giessen in Giessenburg heeft voornamelijk een woonfunctie. De leegstaande watertank en bijbehorende bedrijfsbebouwing op het perceel Slingelandseweg 28a zijn daardoor gebiedsvreemde objecten. Voordat het waterleidingbedrijf Oasen de watertank en bijbehorende bebouwing realiseerde stonden er twee grote boerderijen op het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg. Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van deze gebiedsvreemde bebouwing en de nieuwbouw van twee in het gebied passende vrijstaande woningen. Hiermee krijgt het perceel weer de oorspronkelijke woonfunctie terug.

Ontwikkelingen in de agrarische sector en vrijkomende gebouwen

In de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden ziet men een proces van schaalvergroting in de agrarische sector. Schaalvergroting is noodzakelijk voor agrariërs om het hoofd in de toekomst boven water te houden. Hierdoor ziet men in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden veel vrijkomende agrarische bebouwing ontstaan. Vanuit landschappelijk oogpunt is het wenselijk om nieuwe agrarische bedrijven te vestigen op bestaande agrarische bedrijfslocaties. Het onderhavige plan zorgt ervoor dat op de locatie A.M.A van Langeraadweg het bouwperceel wordt weggenomen waarmee het open landschap is gewaarborgd. Het plan is daarmee in overeenstemming met het Integraal Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe'.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 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 plan betreft enerzijds een inbreidingsplan in het cultuurhistorische bebouwingslint langs de Giessen. Bij de vormgeving en positionering van de vrijstaande woningen wordt aandacht besteed aan de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van de omliggende bebouwing in het bebouwingslint. Tussen de woningen worden kenmerkende doorzichten gecreëerd naar de Giessen. Het onderhavige plan draagt bij aan het streven van de gemeente Giessenlanden om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. De vrijstaande woningen worden op een passende en verantwoorde wijze in het bebouwingslint ingepast. Anderzijds wordt in het ruilverkavelingslint (A.M.A. van Langeraadweg) een agrarisch bouwperceel verwijderd. Hiermee verdwijnt de mogelijkheid tot een niet gewenste nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie. De openheid en gaafheid van het cultuurhistorisch waardevolle landschap is daarmee gewaarborgd. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.4.2 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.

Het onderhavige plan betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen en is daarmee kleinschalig van aard. Het plan betreft een organische ontwikkeling in de lintbebouwing en kan gezien worden als een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Giessenlanden. De woningen worden gerealiseerd op particulier initiatief. Het onderhavige plan draagt bij aan het streven van de gemeente Giessenlanden om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. De woningen gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Giessen betreffen woningen in het hogere prijssegment, waarmee doorstroming in de bestaande bouw wordt gestimuleerd.

4.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Beide deelgebieden vallen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 maart 2015.

Deelgebied 1:

De grond waarop deelgebied 1 is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Bedrijf;
- Groen.

De dubbelbestemmingen:

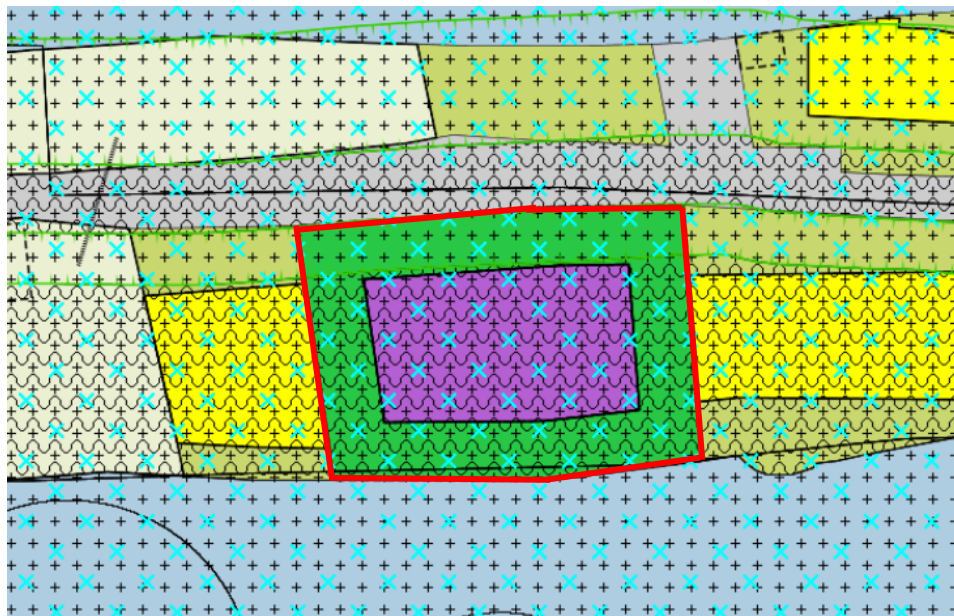
- Waarde – Archeologie - 2;
- Waarde – Archeologie - 4;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering.

De functie- en gebiedsaanduidingen:

- Functieaanduiding landschapswaarden;
- Functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten;
- Functieaanduiding nutsvoorziening;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk.

En de (maatvoerings)aanduidingen:

- Maximum goothoogte (m): 5;
- Bouwvlak.



Afbeelding 9: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (Deelgebied 1)

Deelgebied 2:

De grond waarop deelgebied 2 is gelegen heeft de enkelbestemming:

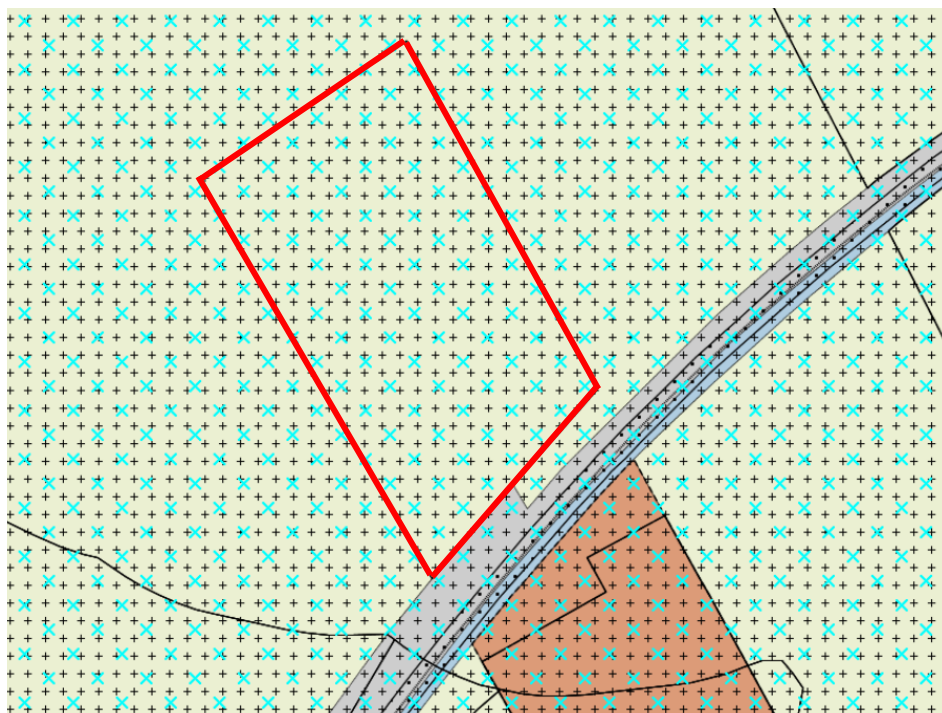
- Agrarisch.

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie - 4.

En de aanduiding:

- Bouwvlak.



Afbeelding 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (Deelgebied 2)

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld op 11 maart 2015). Ter plaatse van gronden met de bestemming 'Bedrijf' en/of 'Groen' zijn geen burgerwoningen toegestaan.

4.5 Conclusie

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

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden';
- Vanuit jurisprudentie is geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing;
- Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in deelgebied 1 (de geplande vrijstaande woningen worden op een passende wijze landschappelijk ingepast, de bestaande verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en het perceel wordt in een goede staat van onderhoud teruggebracht);
- Het onderhavige plan zorgt er middels het verwijderen van het agrarisch bouwvlak ter plaatse van deelgebied 2 voor dat de openheid en gaafheid van de slagenverkaveling gewaarborgd blijft en de druk op de agrarische sector afneemt.
- Er is sprake van toevoeging van twee wooneenheden. De extra woningen passen binnen het woonbeleid en het plan zullen regionaal worden gemeld en worden opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

In de voorgaande hoofdstukken is steeds gesproken over twee deelgebieden. Ter plaatse van de locatie A.M.A. van Langeraadweg (deelgebied 2) is echter geen sprake van een fysieke ingreep, uitsluitend een juridisch-planologische wijziging middels het verwijderen van het agrarisch bouwvlak. De geplande bouw-, sloop- en overige werkzaamheden vinden uitsluitend plaats op het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg. Op basis hiervan kan de locatie A.M.A. van Langeraadweg wat betreft de verantwoording van de milieuaspecten buiten beschouwing worden gelaten.

5.1 Geluidhinder (Wegverkeerslawaaï)

Beleidskader

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).

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw twee vrijstaande woningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de nieuwe vrijstaande woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

- *'De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Muisbroekseweg ten hoogste 42 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Slingelandseweg ten hoogste 50 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 50 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Giessenlanden.

Geluidwering van de gevel

Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.'

Conclusie

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

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van milieugevoelige functies. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de invloed van de nieuwe milieugevoelige functies op de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis hiervan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. In de directe omgeving van het plangebied zijn onderstaande bedrijven gevestigd.

Tabel 1: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven

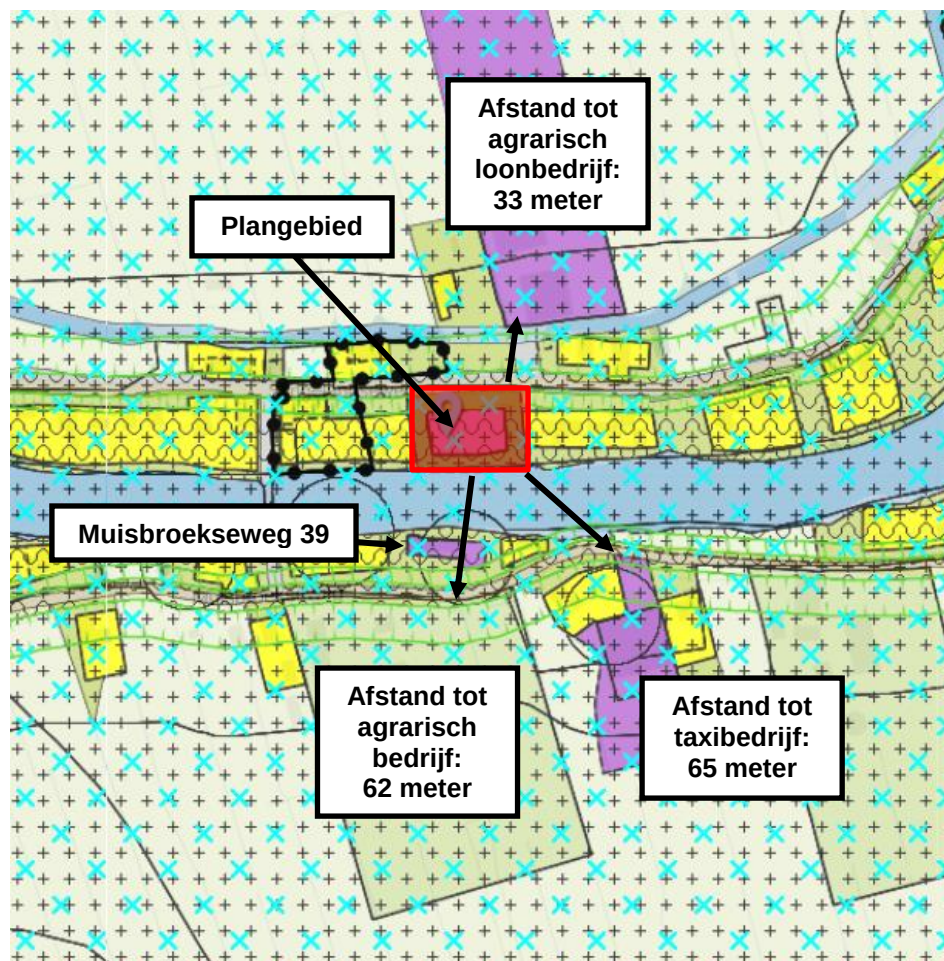
Adres	Functie (SBI 1993)	Richtafstand (zwaarste)	Afstand tot plangebied
Slingelandseweg 7	Agrarisch loonbedrijf	50 (Geluid)	33 meter
Muisbroekseweg 10	Agrarisch bedrijf	100 (Geur)	62 meter
Muisbroekseweg 16	Taxibedrijf	30 (Geluid)	65 meter

** Op het perceel Muisbroekseweg 39 ligt thans nog een bedrijfsbestemming (transportbedrijf). Op deze locatie is echter geen transportbedrijf meer gevestigd. De bedrijfsbestemming zal binnen afzienbare tijd worden gewijzigd naar een woonbestemming (bestemmingsplanprocedure in gang gezet).*

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wat betreft het agrarisch loonbedrijf en het agrarisch bedrijf niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het onderhavige plangebied is echter gelegen in een 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.

Dit resulteert in een gecorrigeerde richtafstand van 30 meter voor het agrarisch loonbedrijf en een richtafstand van 50 meter voor het agrarisch bedrijf. Het agrarisch loonbedrijf is gelegen op meer dan 30 meter en het agrarisch bedrijf op meer dan 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde gecorrigeerde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).



Afbeelding 11: Afstanden tot omliggende bedrijven

Conclusie

Gezien ruim voldoende aan de gecorrigeerde 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.

5.3 Bodem

Beleidskader

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.

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van bestemmingswijziging van een niet in gebruik zijnde bedrijfsbestemming ten behoeve van de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige gebruik 'wonen' in kaart te brengen is er door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

- *'De geroerde bovengrond (met lichte bijmengingen van puin- en kooldeeltjes) is in twee mengmonsters onderzocht en blijkt licht verontreinigd met lood, zink, kwik, koper, nikkel en PAK. Deze verontreinigingen komen overeen met de verwachting vooraf daar dergelijke percelen (in deze regio) nagenoeg standaard licht verontreinigd zijn met zware metalen en PAK. De verhogingen zijn toe te schrijven aan de aangetroffen bijmengingen van puin- en kooldeeltjes;*
- *De geroerde zandig kleiige grond, die is aangetroffen op de oostelijke perceelsgrens, waar een sloot is gedempt, wijkt zintuigelijk niet af van de bovengrond op het overige terrein. Deze dempingsgrond blijkt ook vergelijkbaar licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK als de bovengrond op het overige terrein;*
- *In de ondergrond (humeuze klei) zijn molybdeen en PAK boven de AW 2000 aangetroffen. Dit zijn gangbare relevante verhoogde gehalten;*
- *In het grondwater overschrijden de gehalten aan barium en zink de streefwaarden. Dit zijn gangbare, niet relevante verhogingen.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar woonbestemming.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen. Bij eventuele afvoer van licht verontreinigde grond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit bodemkwaliteit.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

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 Valletta, 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 Valletta 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.

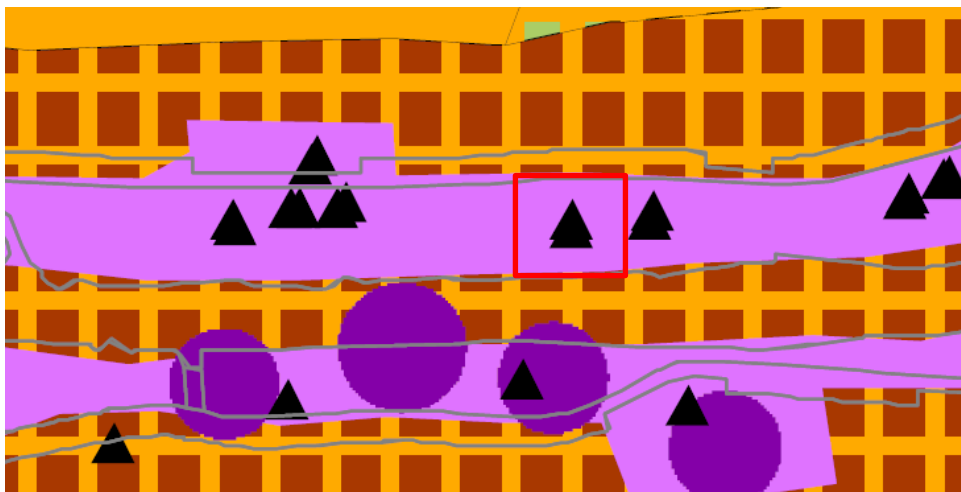
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming 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, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

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 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (roze);
- Het plangebied heeft een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (bruin);
- Binnen het plangebied zijn twee historische elementen gelegen.



Afbeelding 12: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de volledige bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd. In het onderhavige plan is sprake van een fysieke ingreep groter dan 100 m², waardoor archeologisch onderzoek vereist is. Om aan deze onderzoeksplicht te voldoen is door ADC Archeoprojecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?*
In de ondergrond is een relatief dikke veenlaag aangetroffen, afgedekt met komafzettingen. De overgang tussen de veenlaag en de komafzettingen is geleidelijk en het plangebied moet daarom steeds meer onder invloed van de Giessen zijn gekomen. In de komafzettingen is nog een laag met mogelijke restgeulafzettingen aanwezig. Boven de komafzettingen zijn oeverafzettingen van de Giessen aangetroffen. In de bovengrond is een overwegend matig zandig kleipakket aangetroffen; dit wordt als een omgewerkt pakket beschouwd.
- *In hoeverre is deze opbouw nog intact?*
In de bovengrond van het plangebied is een relatief diep omgewerkt pakket aangetroffen. Die ondergrens van het omgewerkte pakket bevindt zich op een diepte variërend van 105 tot 125 cm –mv. Waarschijnlijk betreft het hier vanwege de aanwezigheid van sintels en betonresten een recent omgewerkt pakket. De relatief diepe verstoring heeft waarschijnlijk te maken met de bouw van de watertank en de aanleg van leidingen rondom de watertank.
- *Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?*
In de ondergrond van het plangebied zijn mogelijk nog rivierafzettingen van het anastomoserende rivierensysteem van de Alblasserwaard aanwezig. Deze rivierafzettingen bevinden zich waarschijnlijk dieper dan de gehanteerde boordiepte. Direct onder het maaiveld werden in een mogelijk

opgebracht zand- of kleipakket nog archeologische waarden uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd verwacht. Een dergelijk opgebracht klei- of zandpakket is echter niet aangetroffen tijdens het booronderzoek. Vanwege de relatief diep omgewerkte bodem worden er geen intacte archeologische waarden uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd verwacht is het plangebied.

- Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?
Gebaseerd op de resultaten van het recente onderzoek op de locatie Muisbroekseweg 39 worden de rivierafzettingen van het anastomoserende rivierensysteem vanaf een diepte van 520 cm –mv verwacht (490 cm – NAP).
- Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?
Tijdens het booronderzoek zijn weliswaar baksteenfragmenten aangetroffen, maar deze resten bevinden zich in een recent omgewerkt pakket. De baksteenfragmenten worden daarom niet als archeologische indicatoren beschouwd.
- In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?
Omdat in de bovengrond van het plangebied een relatief diepe recente verstoring is aangetroffen, kan de archeologische verwachtingswaarde voor het niveau uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd naar een lage archeologische verwachtingswaarde aangepast worden. In de ondergrond kunnen nog beneden 400 cm –mv archeologische waarden aanwezig zijn in de rivierafzettingen van een anastomoserend riviersysteem, dus de hoge archeologische verwachtingswaarde voor dit niveau kan gehandhaafd blijven.
- In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling? Mogelijk zijn nog archeologische waarden aanwezig in de rivierafzettingen van een anastomoserend riviersysteem in de ondergrond, maar deze resten bevinden zich op dieper dan 400 cm –mv en zullen alleen door de plaatsing van heipalen verstoord worden. Onderzoek heeft uitgewezen dat de plaatsing van heipalen in relatief slappe grondlagen als veen en klei met een zeer geringe verstoring buiten de heipaal gepaard gaat. Als er dus gewerkt wordt met een beperkt heipalenplan, kan een mogelijke archeologische vindplaats in de ondergrond toch behouden blijven.
- Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?
Omdat het niveau direct onder het maaiveld verstoord is geraakt en het niveau in de ondergrond alleen verstoord zal worden door de plaatsing van heipalen, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling. In de ondergrond kunnen nog wel archeologische waarden aanwezig zijn in de rivierafzettingen van een anastomoserend riviersysteem op dieper dan 400 cm mv, dus ADC ArcheoProjecten adviseert om een beperkt heipalenplan te hanteren. Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het plangebied 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 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het onderhavige plan 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. 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.

5.5 Watertoets

Het Waterschap Rivierenland is beheerder van 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.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de 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. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de waterloop. Voor een A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de waterloop of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere waterlopen gelegen. Ten zuiden van het plangebied ligt de A-waterloop 000861, de Giessen. Ten noorden, oosten en westen van het plangebied zijn de B-min waterloop 048451, 048457 en 048460. Het plangebied valt binnen de beschermingszone van de A-waterloop ten zuiden van het plangebied. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden echter plaats buiten de beschermingszone van 5 meter en zijn daarmee niet vergunningsplichtig.



Afbeelding 13: Uitsnede Legger Water

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20161006-9-13809). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plangebied 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 een dwarsprofiel van het bouwplan met de regionale waterkering en een compensatieberekening te worden toegevoegd. Eventuele compensatie zal plaatsvinden aan de oever van de Giessen.

Op het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg is thans 364 m² aan bedrijfsbebouwing en circa 280 m² terreinverharding aanwezig. Middels het onderhavige plan zal het verhard oppervlak afnemen. Voor boezemland geldt echter uitsluitend een volumecompensatie. Voor een eventuele toename aan verhard oppervlak is geen watercompensatie benodigd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.



Afbeelding 14: Uitsnede Peilgebiedenkaart

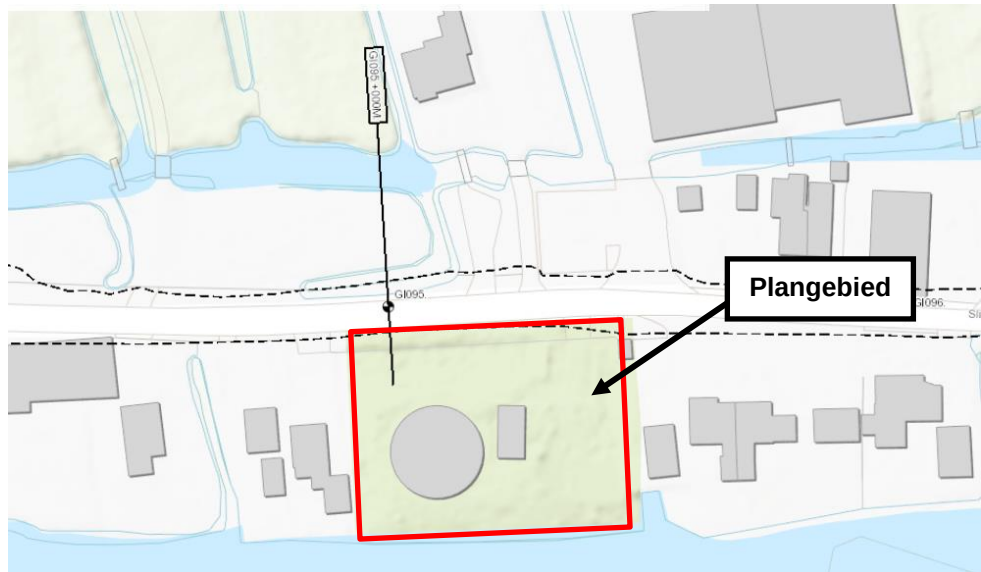
Hemelwater- en vuilwaterafvoer

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 uitlopende 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. Regenwater zal worden geloosd op het aangrenzende oppervlaktewater. Bij de bouw van de woningen zullen geen uitloogbare materialen worden toegepast, of worden deze voorzien van een coating. Vuil water wordt afgevoerd via het gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Giessenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een 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 buiten de kern- en beschermingszone, waardoor voor de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden geen watergunning hoeft te worden aangevraagd. Ter plaatse van de kernzone van de waterkering wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt ter plaatse van de beschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' opgenomen.



Afbeelding 15: Uitsnede Legger Primaire waterkeringen

Ontsluiting

Het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg wordt thans ontsloten via een enkele uitrit op de Slingelandseweg. In de nieuwe situatie krijgen beide vrijstaande woningen een eigen uitrit op de Slingelandseweg. Voor de extra uitrit dient een vergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.6 Flora en fauna

Beleidskader

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 verbindingszones. 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.

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de volledige bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen op het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke in het kader van flora en fauna nadelige gevolgen kunne hebben voor beschermde flora en fauna. het kader van een goede ruimtelijke ordening is Blom Ecologie gevraagd de invloed van de bouw- en sloopwerkzaamheden op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen middels het uitvoeren van een ecologische quickscan. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaardere en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Vleermuizen maken mogelijk beperkt gebruik de locatie en de Giessen tijdens het foerageren. Na het ontstaan van geschikt habitat kunnen rugstreeppadden voorkomen op de locatie. De locatie maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van algemene (licht beschermde) amfibieën en zoogdieren. De struiken en bomen op de locatie

zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Beschermde natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de energiezuinigere woningen is van externe werking op omliggende Natura2000 gebieden geen sprake.

Wet natuurbescherming (per 01-01-2017)

Voor de thans licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1) geldt vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat het aantasten van het leefgebied van deze soorten ontheffingsplichtig is. Voor deze 'overige soorten' geldt dat op provinciaal niveau mag worden bepaald in welke mate een soort beschermd moet worden. Naar verwachting worden voor deze algemene soorten nieuwe vrijstellingsbesluiten opgesteld.

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

De sloop van de watertank met bijgebouw, de kap van enkele bomen en struiken en de nieuwbouw van twee woningen leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De ontwikkeling van twee woningen aan de Slingelandseweg 28a te Giessenburg is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Aanbevelingen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *Het terrein wordt ongeschikt gehouden voor rugstreeppadden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig*

*gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op
aanwijzing van deskundige.'*

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen,
mits wordt voldaan aan de gestelde aanbevelingen.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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 2: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	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

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL) uit 2009. Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Onderzoek

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 pm_{2,5}/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

Beleidskader

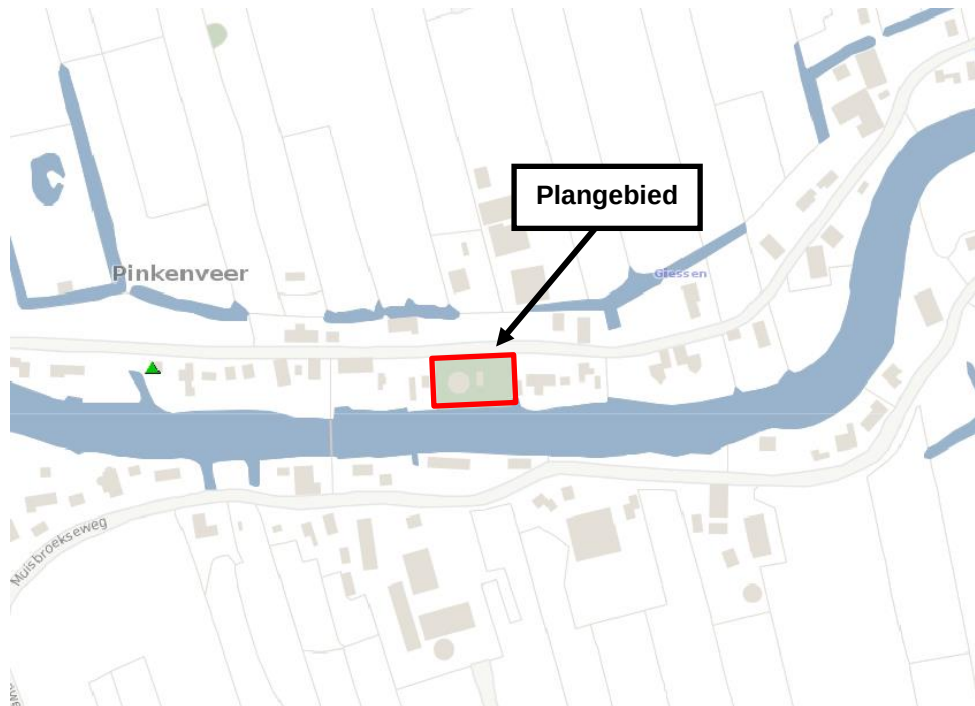
Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. 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 16: 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 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 gelegen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen. De Giessen betreft een recreatieve vaarweg.

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 onderhoudsplan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

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

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Giessenburg, Slingelandseweg 28a' 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 28a' 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 28a' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' van de gemeente Giessenlanden. 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

Ter plaatse van de woningen op perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg wordt de bestemming gewijzigd naar 'wonen'.

Tuin

Aan de straat- en waterzijde van het perceel Slingelandseweg 28a te Giessenburg wordt strook bestemd als 'tuin'.

Agrarisch

Het perceel A.M.A. van Langeraadweg (aan de overzijde van het perceel A.M.A. van Langeraadweg 4) blijft de bestemming 'agrarisch' behouden, maar wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd.

Waarde – Archeologie - 2 en 4

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

Waterstaat – Waterbergingsgebied

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

Waterstaat – Waterkering

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

6.4 Aanduidingen

Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk

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

Het waterschap Rivierenland heeft op 6 maart 2016 in een schriftelijke overleg-reactie (kenmerk: 2017002828/2107010663) aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Het waterschap Rivierenland adviseert positief over het plan, mits bij de verdere uitwerking van het plan rekening wordt gehouden met de eisen van het waterschap Rivierenland.

De provincie Zuid-Holland heeft op 27 februari 2017 in een schriftelijke overleg-reactie één opmerking gegeven op het voorliggende plan:

- Conform artikel 2.4.3. van de provinciale verordening dient voor ontwikkelingen die buitendijks worden gerealiseerd een inschatting te worden gemaakt van slachtofferrisico bij een eventuele overstroming en dient een afweging te worden gemaakt voor het toelaten van nieuwe bebouwing.

De bovenstaande opmerking van de provincie Zuid-Holland is verwerkt in paragraaf 4.2.2 'Provinciale Verordening Ruimte' van de toelichting.

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 van 21 april 2017 t/m 1 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.