



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Hoornaar, Lage Giessen 53-I'



NL.IMRO.0689.BP3007-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	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Huidig gebruik	4
3 PLANBESCHRIJVING	5
3.1 Plan	5
3.2 Ontsluiting en parkeren	6
3.3 Landschappelijke inpassing	7
4 BELEIDSKADER	8
4.1 Rijksbeleid	8
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	8
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	9
4.2 Provinciaal beleid	10
4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	10
4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	12
4.3 Regionaal Beleid	13
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’	13
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasterwaard-Vijfheerenlanden	13
4.3.3 Integraal landschapskader ‘Giessen, Linge, Zouwe’	15
4.4 Gemeentelijk beleid	16
4.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon	16
4.4.2 Nota Volkshuisvesting	16
4.4.3 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’	17
4.5 Conclusie	18
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	19
5.1 Geluidhinder (Wegverkeerslawaaai)	19
5.2 Bedrijven en milieuzonering	20
5.3 Bodem	22
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	24
5.5 Watertoets	27
5.6 Flora en fauna	31
5.7 Luchtkwaliteit	33
5.8 Externe veiligheid	34

6 JURIDISCHE PLANOPZET	37
6.1 Inleiding	37
6.2 Systematiek van de regels	37
6.3 Bestemmingen	37
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
7.1 Exploitatie	38
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	38
8.1 Vooroverleg	38
8.2 Zienswijzen	38

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Schetsplan / landschappelijke inpassingsschets	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	Inrichtingsschets Lage Giessen 53i	10-10-2016
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs B.V.	JVO/1110 16.909	22-11-2016
3	Verkennend bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/22172-2016	Okt. 2016
4	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20161011-9-13847	11-10-2016
5	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 4203	13-10-2016
6	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2016/294/r	05-10-2016
7	Verkennend asbestonderzoek	Inventerra Milieuadviesbureau	16-2325-R01AvH	20-12-2016

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Lage Giessen 53-I te Hoornaar is jarenlang in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijvigheid is reeds beëindigd. Sinds de bedrijfsbeëindiging hebben de agrarische bedrijfsgebouwen geen actieve functie meer. De eigenaar is voornemens de volledige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te saneren en in ruil een nieuwe burgerwoning te realiseren (ruimte voor ruimte). De bestaande bedrijfswoning zal daarbij worden gehandhaafd en gewijzigd naar een burgerwoning.

Het perceel Lage Giessen 53-I te Hoornaar valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (onherroepelijk op 11 maart 2015). Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden'. Het beoogde plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. Ter plaatse van gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden' zijn geen burgerwoningen toegestaan.

Op 17 december 2015 heeft Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. in opdracht van de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en de nieuwbouw van een tweede burgerwoning op de locatie tegenover de Lage Giessen 17 en 18. Op 5 april 2016 heeft de gemeente Giessenlanden besloten geen medewerking te verlenen aan de realisatie van de woning op de locatie tegenover de Lage Giessen 17 en 18. Naar aanleiding van het collegebesluit heeft overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de gemeente Giessenlanden. Op basis hiervan is een gewijzigd principeverzoek ingediend, waarbij de compensatiewoning op de huidige bedrijfslocatie zal worden gerealiseerd.

Op 16 augustus 2016 heeft het college van de gemeente Giessenlanden besloten medewerking te verlenen aan het gewijzigde plan, de sloop van de volledige voormalige agrarische bebouwing, de functiewijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van de tweede burgerwoning op de locatie Lage Giessen 53-I.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Hoornaar en ten noordoosten van de kern Giessenburg. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Lage Giessen. Aan de oost-, west- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een sloot en/of het open slagenlandschap.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

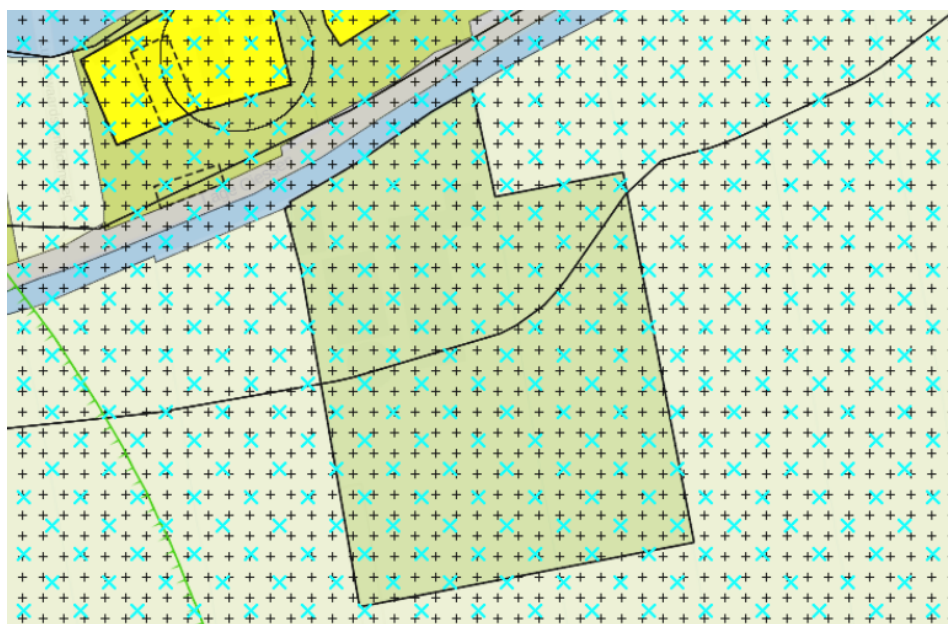
- Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 5.

En de aanduiding:

- Bouwvlak.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

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 Hoornaar 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.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

Kenmerkend voor de kern van Hoornaar is de ligging van de oude kern op de verschillende donken in het gebied. Deze donken zijn ontstaan aan het einde van de laatste ijstijd doordat zand uit drooggevalle rivierbeddingen door de wind werd afgezet in de luwtegebieden van de rivier. De eerste bebouwing op de huidige locatie van Hoornaar dateert uit het jaar 642 (in dit jaar werd de kerk gesticht). Men besloot rond deze tijd voor het uitgestrekte natte veengebied van de Alblasserwaard in te trekken. Daarbij kwamen de in het veen zichtbare donken en stroomruggen het eerst voor permanente bewoning in aanmerking. De Hervormde kerk van Hoornaar staat op het hoogste deel van één van de donken. Halverwege de 19^{de} eeuw concentreerde de woonbebouwing zich voornamelijk rond de kerk en aan weerszijden van de Dorpsweg tussen de Oudendijk en de Lutjeswaardsemiddenweg. Langs de Lage Giessen kwam ook al verspreid woonbebouwing voor. De verschillende hoge langgerekte donken in het huidige gebied van Hoornaar hebben ertoe geleid dat er sprake is van een sterke concentratie aan bebouwing op de hogere gronden (dicht bebouwingspatroon). Langs de Lage en Hoge Giessen is daarentegen sprake van een meer open bebouwingslint, bestaande uit een afwisseling van monumentale panden en nieuwere vrijstaande bebouwing. In de vorige eeuw is de kern Hoornaar uitgebreid in zuidelijke richting. De overgang van de oude dorpskern naar het nieuwe dorpsgebied wordt gevormd door het riviertje de Kromme Giessen met daaraan gelegen het bebouwingslint van de Lage en Hoge Giessen. De verschillende watergangen aan weerszijden van de Kromme Giesen en het bebouwingslint zorgen voor een groene overgangszone tussen de oude kern en het nieuwe dorpsgebied van Hoornaar. De bebouwing aan de Lage en Hoge Giessen concentreert zich met name aan de noordzijde van deze wegen. Ten zuiden van de Hoge en Lage Giessen is nagenoeg sprake van een open polderlandschap.

Het perceel Lage Giessen 53-I betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie en is gelegen in het open slagenlandschap ten zuiden van de Lage Giesen.

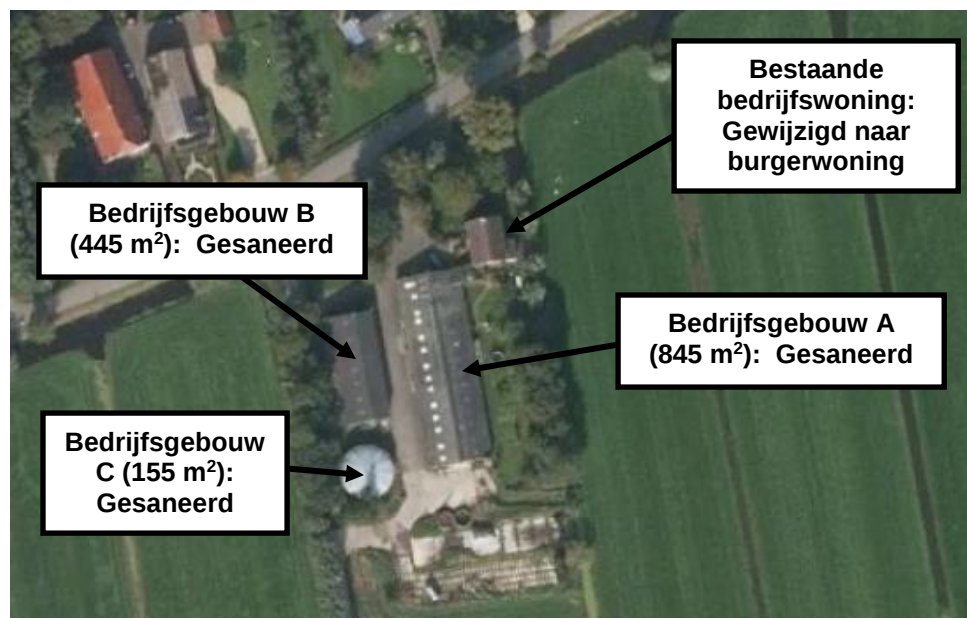
2.2.2 Huidig gebruik

Het perceel Lage Giessen 53-I te Hoornaar is jarenlang in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijvigheid is reeds beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hebben thans geen actieve functie meer.

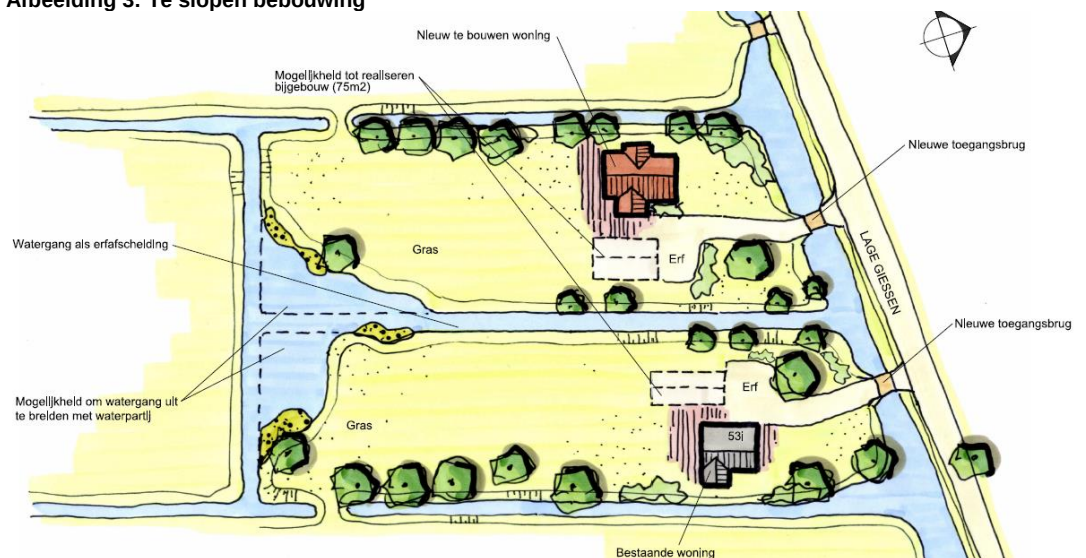
3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Op het perceel Lage Giessen 53-I te Hoornaar is jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijvigheid is reeds beëindigd. Sinds de bedrijfsbeëindiging hebben de agrarische bedrijfsgebouwen geen actieve functie meer. De initiatiefnemer is voornemens de volledige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, ter grootte van 1445 m², te saneren en in ruil daarvoor een nieuwe burgerwoning te realiseren (ruimte voor ruimte-regeling) op het perceel Lage Giessen 53-I te Hoornaar. De oude provinciale 'ruimte voor ruimte-regeling' wordt thans door de provincie gebruikt als richtinggevend beoordelingskader in het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In het onderhavige plan wordt ruim voldoende bedrijfsbebouwing gesaneerd (> 1000 m²). Wat betreft de maatvoering van de nieuwe burgerwoning 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 bestaande bedrijfswoning zal daarbij worden gewijzigd naar een burgerwoning en overtollige terreinverharding zal worden verwijderd en grotendeels worden teruggebracht naar weide en/of tuin bij de woningen.



Afbeelding 3: Te slopen bebouwing



Afbeelding 4: Schetsontwerp nieuwe situatie

3.2 Ontsluiting en parkeren

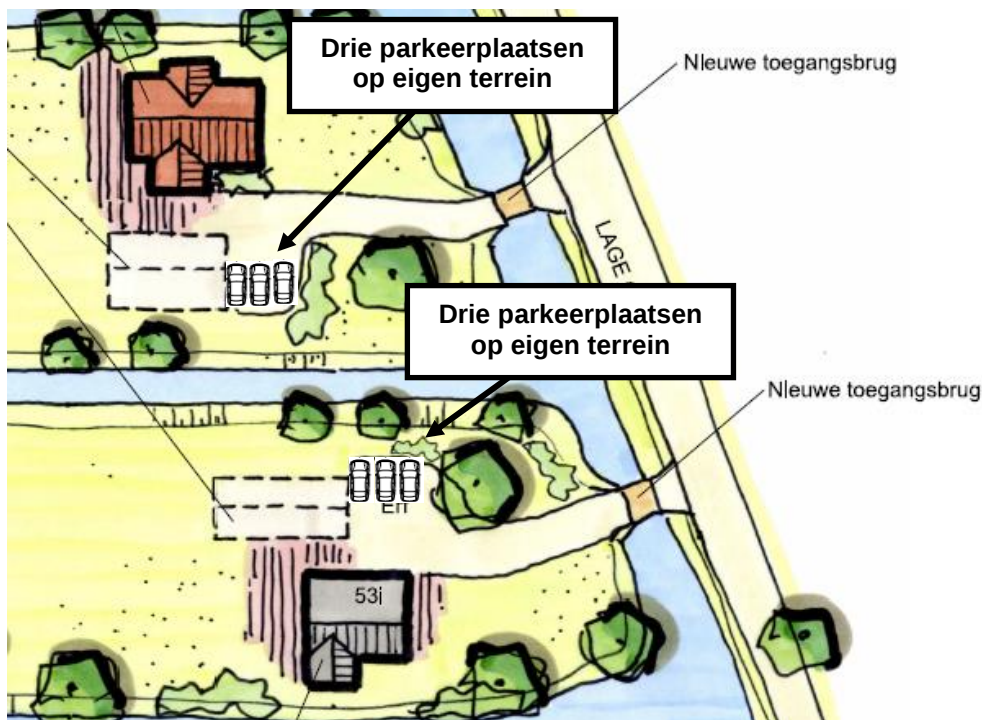
Ontsluiting

Het perceel Lage Giessen 53-I wordt thans ontsloten via een enkele uitrit op de Lage Giessen. Via de Lage Giessen, de Muisbroekseweg, de Dwarsweg en N216 kan men in zuidelijke richting de A15 bereiken. In de nieuwe situatie krijgen beide vrijstaande woningen een eigen inrit op de Lage Giessen.

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 Hoornaar 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.

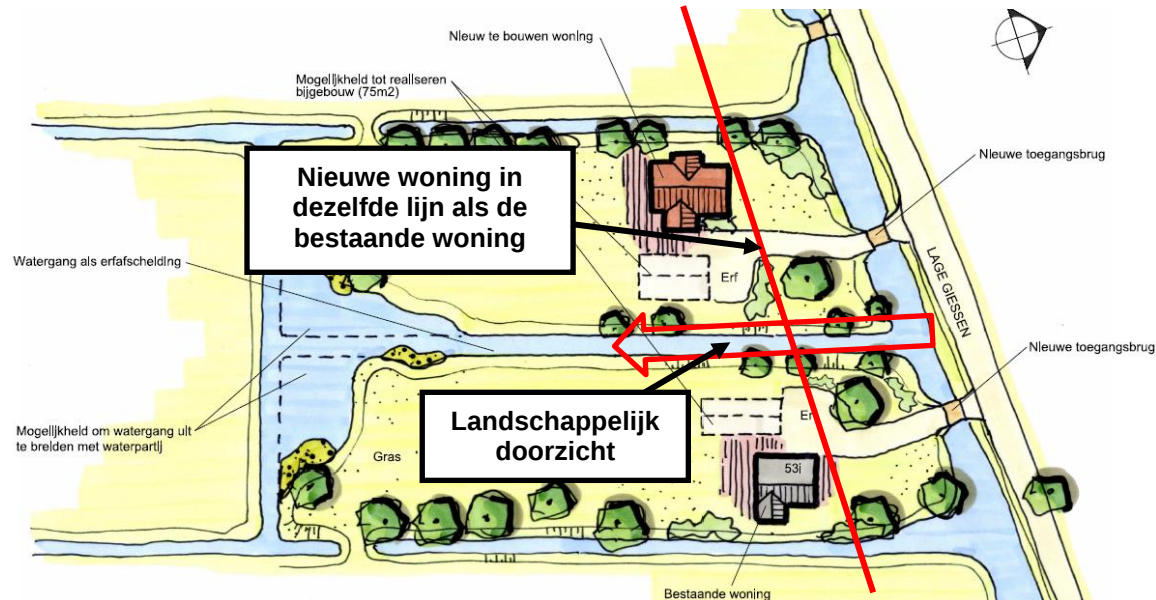
In de nieuwe situatie is sprake van twee vrijstaande woningen op het perceel Lage Giessen 53-I te Hoornaar. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in 'het buitengebied' van een 'weinig stedelijk gebied' stelt de CROW-normering (publicatie 317) een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen en maximaal 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 5: Parkeergelegenheid op eigen terrein

3.3 Landschappelijke inpassing

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 tweede woning extra aandacht besteed aan het aspect landschappelijke inpassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten een landschappelijke inpassingsschets opgesteld. De schets is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 6: Landschappelijke inpassing

Het landschap ten zuiden van de Lage Giessen kenmerkt zich door de grote openheid en de gaafheid van de slagenverkaveling in combinatie met het omliggende slotenpatroon. In het onderhavige plan worden deze karakteristieke landschappelijke kenmerken gewaarborgd dan wel versterkt. Naast dat de volledige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd wordt de aanwezige terreinverharding (betonplaten) en overige verharding waaronder kuilplaten rondom en achter de bedrijfsgebouwen verwijderd en teruggebracht naar weide/grasland. Tussen de twee woningen wordt een watergang gegraven evenwijdig aan de slagenverkaveling. De watergang fungeert als erfafscheiding tussen beide woonkavels. Daarmee wordt tevens een landschappelijk doorzicht gecreëerd naar het achterliggende slagenlandschap. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt wordt in het achtererfgebied tevens een dwarssloot gerealiseerd waarmee de watergangen op elkaar worden aangesloten. Op beide woonpercelen wil men zoveel mogelijk openheid creëren middels weide of lage beplanting. Hierbij wordt de bestaande beplanting op het perceel zoveel mogelijk in tact wordt gehouden. Het zicht op het parkeren en eventuele bijgebouwen worden weggenomen middels het realiseren van streekeigen beplanting als elzen en/of wilgen.

Bij het ontwerp van de nieuwe woning wordt qua positionering, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik aangesloten bij de bestaande woning en de directe omgeving. De nieuwe woning wordt evenals de bestaande woning in de eerste bebouwingslijn langs de Lage Giessen gerealiseerd. Langs de Lage Giessen is sprake van een open bebouwingslint, bestaande uit een afwisseling van monumentale panden en nieuwere vrijstaande bebouwing. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de monumentale panden als de nieuwere bebouwing overwegend traditioneel (streekeigen bouwmaterialen). De gebruikte kleuren zijn ingetogen. De nieuwe woning krijgt evenals de bestaande bebouwing een traditionele, agrarische en/of landelijke streekeigen uitstraling met een nokrichting haaks op de Lage Giessen.

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, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

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

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

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

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, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

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

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 bedrijventuin 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 één wooneenheid. 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.

Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn geruime tijd geleden beëindigd, waardoor de bedrijfsgebouwen geen actieve functie meer hebben. Het onderhavige plan gaat uit van de herontwikkeling van de locatie, waarbij de volledige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en in ruil daarvoor een tweede burgerwoning wordt gerealiseerd. Vanuit landschappelijk en milieukundig oogpunt is de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie niet wenselijk. Door het wegnemen van het agrarische bouwvlak verdwijnt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Het onderhavige plan is passend op deze locatie gezien de woonbebouwing in de directe omgeving.

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.

De initiatiefnemer is voornemens de volledige voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing te saneren en in ruil daarvoor, conform de provinciale 'ruimte voor ruimte-regeling', een compensatiewoning te realiseren. Hoewel de oude 'ruimte voor ruimte-regeling' niet meer als zodanig is opgenomen in het vigerende provinciale beleid wordt de regeling echter nog wel door de provincie gehanteerd als richtinggevend beoordelingskader in het kader van ruimtelijke kwaliteitsverbetering (de rode draad door de provinciale structuurvisie). In het onderhavige plan wordt ruim voldoende bedrijfsbebouwing gesaneerd (1445 m²). De nieuwe woning wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast (paragraaf 3.3) en de rest van het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht, waarbij de cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke kenmerken worden behouden danwel versterkt. Het onderhavige plan zorgt daarmee voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

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.

Het onderhavige plangebied is 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). Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.



Afbeelding 7: Bestaand stads- en dorpsgebied

4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie.

In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

In relatie tot het onderhavige plan is uitsluitend artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de provinciale verordening van toepassing. Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Middels het onderhavige plan is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (paragraaf 3.2.1). De provincie Zuid-Holland streeft er naar om stedelijke ontwikkelingen primair te laten plaatsvinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plangebied is gelegen buiten BSD.

In het onderhavige plan is sprake van een forse afname aan verstening. De volledige voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en in ruil daarvoor wordt, conform de provinciale 'ruimte voor ruimte-regeling', een compensatiewoning gerealiseerd. Ondanks dat de oude 'ruimte voor ruimte-regeling' niet meer als zodanig is opgenomen in het vigerende provinciale beleid wordt deze regeling echter nog wel door de provincie gehanteerd als richtinggevend beoordelingskader in het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering (de rode draad door de provinciale verordening). In het onderhavige plan wordt ruim voldoende bedrijfsbebouwing gesaneerd (1445 m²). Het onderhavige plan draagt daarmee bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te doorlopen. Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

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' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde bedrijfsbestemmingen en leegstaande bedrijfspanden niet wenselijk. Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van woningbouw. De nieuwe woning wordt vormgegeven in een bij de directe omgeving passende bouwstijl en de rest van het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht, waarbij de openheid van het cultuurhistorische landschap als uitgangspunt is genomen. Het onderhavige plan draagt daarmee bij 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 door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

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

Hoornaar is aangeduid als een woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag. Voor het woondorp Hoornaar geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Hoornaar 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 wordt één wooneenheid toegevoegd aan de woningvoorraad. De nieuwe woning, een levensloopbestendige woning, zal bewoond worden door de initiatiefnemer. Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan welke een kwalitatieve toevoeging betekent aan de woningvoorraad van de gemeente Giessenlanden. De woningen worden gerealiseerd op particulier initiatief. Gezien de ligging van de woningen in het open landschap en de verkoopcijfers is naar verwachting voldoende vraag. De groei van het aantal wooneenheden in de kern Hoornaar is groter dan 0,8 % 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 woning wordt gemeld in het regionaal overleg en 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 plangebied is gelegen in een historische bebouwingslint ten zuiden van de Lage Giessen. De bebouwing aan de Lage Giessen concentreert zich met name aan de noordzijde van deze wegen. Ten zuiden van de Lage Giessen is nagenoeg sprake van een open polderlandschap. Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de gebiedsvreemde bedrijfsbebouwing ten zuiden van de Lage Giessen en de nieuwbouw van een vrijstaande woning. Bij de nieuwe inrichting van het plangebied geldt de openheid van het landschap als uitgangspunt.

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 deze voormalige agrarische bedrijfslocaties een nieuwe invulling te geven. Middels het wegnemen van het agrarische bouwvlak verdwijnt de mogelijkheid tot niet gewenste nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie. Door middel van een passende landschappelijke inrichting van het plangebied is het open landschap ter plaatse 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 een inbreidingsplan ter plaatse van een voormalige agrarische bedrijfslocatie in het cultuurhistorische bebouwingslint. Bij de vormgeving en positionering van nieuwe woning wordt aandacht besteed aan de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van de omliggende bebouwing in het bebouwingslint. Tussen de bestaande en nieuwe woning wordt een in het landschap passende sloot gegraven welke als erfafscheiding en landschappelijk doorzicht fungeert. De nieuwe woning wordt op een passende wijze in het bebouwingslint ingepast en de percelen worden op een passende wijze landschappelijke ingericht, waarbij de openheid van het cultuurhistorisch waardevolle landschap het uitgangspunt is. Het onderhavige plan is daarmee 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 kwalitatief 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.

In het onderhavige plan wordt één wooneenheid toegevoegd aan de woningvoorraad. De nieuwe woning, een levensloopbestendige woning, zal bewoond worden door de initiatiefnemer. Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan welke een kwalitatieve toevoeging betekent aan de woningvoorraad van de gemeente Giessenlanden. De woningen worden gerealiseerd op particulier initiatief. Gezien de unieke locatie ten zuiden van de Lage Giessen in het open landschap zal naar verwachting voldoende vraag zijn naar de bestaande woning. De woning op deze locatie betreft een woning in het hogere prijssegment. Het onderhavige plan stimuleert hiermee de doorstroming op de woningmarkt. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt.

4.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

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

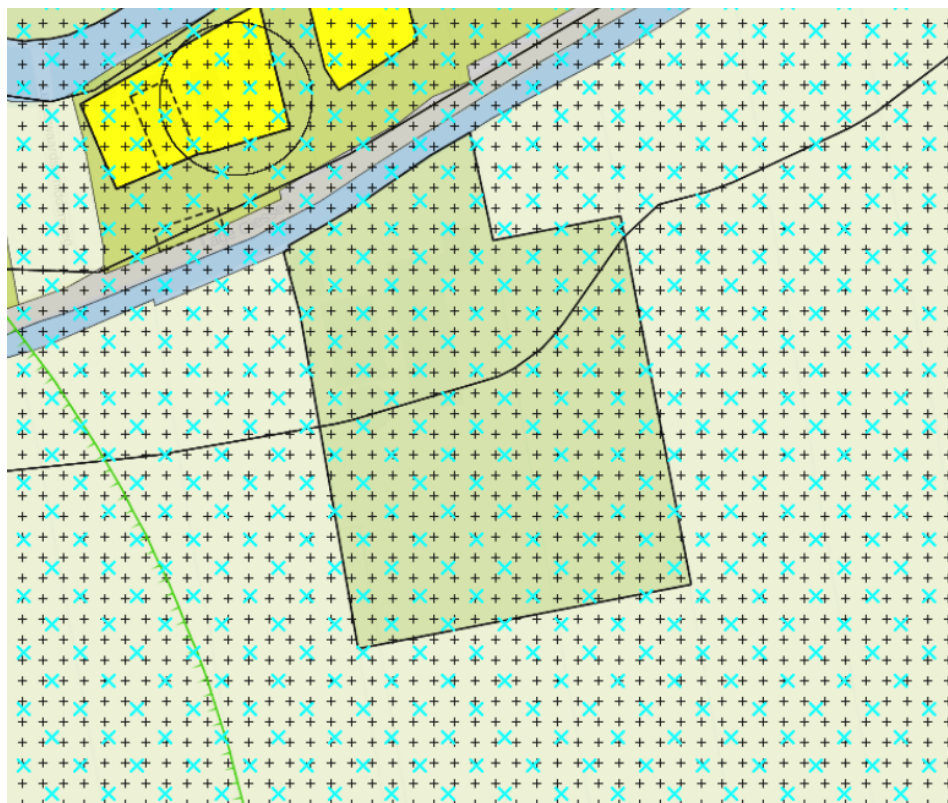
- Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 5.

En de aanduiding:

- Bouwvlak.



Afbeelding 8: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. Ter plaatse van gronden met de bestemming 'agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden' 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 in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk;
- De woning wordt op een passende en verantwoorde wijze in het landschap ingepast en de rest van het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht, waarmee de openheid van cultuurhistorisch waardevolle landschap en daarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden danwel versterkt;
- Ondanks dat de oude 'ruimte voor ruimte-regeling' niet meer als zodanig is opgenomen in het vigerende provinciale beleid wordt deze regeling echter nog wel door de provincie gehanteerd als richtinggevend beoordelingskader in het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering (de rode draad door de provinciale structuurvisie en bijbehorende verordening). In het onderhavige plan wordt ruim voldoende bedrijfsbebouwing gesaneerd om conform de oude 'ruimte voor ruimte-regeling' een compensatiewoning te kunnen realiseren.
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

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 Lage Giessen (60 km/h);
- De Lutjeswaardsemiddenweg (60 km/h).

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van een tweede woning op het perceel Lage Giessen 53-I te Hoornaar. 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 vrijstaande woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidsbelasting op de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Lage Giessen ten hoogste 52 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 voor wegverkeerslawaaï voor nieuw te bouwen woningen in buitenstedelijk gebied;*
- *Conform het gemeentelijk geluidbeleid wordt bij een geluidbelasting LCUM* tot en met 53 dB gestreefd (geen voorwaarde) naar de aanwezigheid van een geluidluwe gevel of buitenruimte. De achtergevels van de nieuw te bouwen woningen zijn geluidluw, zodat aan dit streven wordt voldaan.*
- *De realisatie van 2 woningen wordt als een kleinschalige ontwikkeling gezien en nader onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting te verminderen kan derhalve achterwege blijven;*
- *Een verzoek tot vaststelling van de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Giessenlanden;*
- *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 plan ondervindt wat betreft geluidshinder (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen. Voor de woningen dient een hogere grenswaarden procedure te worden doorlopen.

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-Handboek 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.

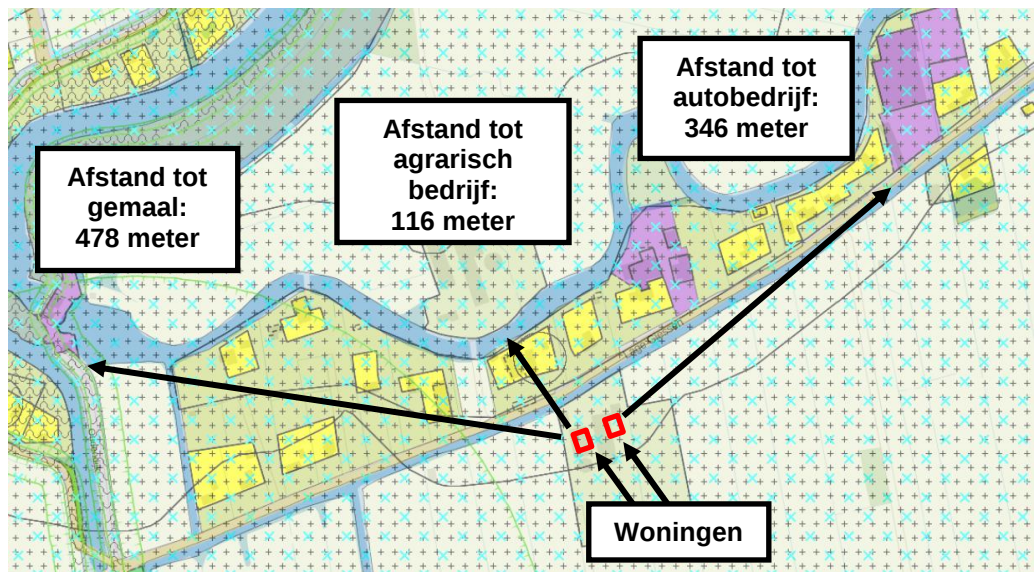
Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van een tweede woning op het perceel Lage Giessen 53-I te Hoornaar. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van een milieugevoelige functie. 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 functie 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 bestaande omliggende bedrijven

Adres	Functie (SBI 1993)	Milieu-categorie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Werkelijke afstand
Lage Giessen 33A	Autobedrijf	2.0	30 meter	346 meter
Lage Giessen 40	Agrarisch bedrijf	3.1	100 meter	116 meter
Lage Giessen 51	Gemaal	2.0	30 meter	478 meter

Uit bovenstaande blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.



Afbeelding 9: Afstanden tot omliggende bedrijven

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen. Een nader onderzoek naar bedrijf- en milieuhinder is niet noodzakelijk.

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 betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De functie van de bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd en in ruil daarvoor wordt een tweede burgerwoning gerealiseerd. Ter plaatse van de twee woningen wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden' naar 'Wonen'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat de bodem ter plaatse van de woningen geschikt is om op te wonen. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er door Bakker Milieuadviezen uit Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De kleiige bovengrond op het noordwestelijke terreindeel is geroerd en bevat algemeen lichte bijmengingen van puin- en kooldeeltjes. Deze bovengrond is licht verontreinigd met bijna alle zware metalen en met PAK. Deze verhogingen komen overeen met de verwachting vooraf daar dergelijke percelen nagenoeg standaard licht verontreinigd zijn met metalen en PAK. De verhogingen zijn deels toe te schrijven aan de aangetroffen bijmengingen van puin- en kooldeeltjes;*
- *De bovengrond onder de bestrate vloer van de werktuigenloods is zandig en bevat matige bijmengingen van puinresten en in lichte mate kooldeeltjes. Deze bovengrond is licht verontreinigd met kobalt, lood, zink, PAK, minerale olie en PCB;*
- *De bovengrond ter plaatse van de tuin op het oostelijke terreindeel is licht verontreinigd met alleen PAK;*
- *De sterk geroerde grond ter plaatse van het gedempte slootje ten westen van de woning is licht verontreinigd met diverse metalen, PAK en PCB. De 3 uitgevoerde boringen ter plaatse van deze demping zijn alle drie gestaakt op 80 a 90 cm diepte vanwege puin;*
- *De ongeroerde kleiige ondergrond (zware klei) bevat minerale verhogingen aan molybdeen en PAK;*
- *In het grondwater is het gehalte aan barium boven de tussenwaarde aangetroffen. Voor barium komt een streefwaarde-overschrijding bijna standaard voor en soms, zoals nu, wordt ook de tussenwaarde overschreden zonder aanwijsbare oorzaak. Uit eigen onderzoeksgegevens blijkt dat herbemonsteringen zonder uitzondering altijd lagere bariumgehalten opleveren, waaruit geconcludeerd kan worden dat het bereiken van verdelingsevenwicht tussen grond en grondwater voor barium mogelijk wat langer duurt. Een herbemonstering wordt derhalve niet zinvol geacht.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit in algemene zin geen belemmering voor de voorgenomen woonbestemming met inachtneming van onderstaande aanbevelingen:

- Aanbevolen wordt om asbestonderzoek te laten verrichten ter plaatse van de matig puinhoudende toplaag onder de vloer van de werktuigenloods en ten zuiden daarvan (rondom boring 6). Deze aanbeveling komt niet voort uit visuele waarnemingen van asbest ter plaatse maar van uit het wettelijke kader bij het aantreffen van matig puinhoudende grond;
- Gezien de verkoop van de bestaande woning wordt aanbevolen om het gedempte slootje ten westen van de woning te ontgraven, met name omdat de drie uitgevoerde boringen rond 80 cm diepte gestaakt dienden te worden door puin. Ook ter plaatse van deze demping dient asbestonderzoek te worden uitgevoerd.

NB: Bij afvoer van overtollige licht verontreinigde grond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.'

Op basis van de resultaten uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is door Inventerra Milieuadviesbureau ter plaatse van de matig puinhoudende toplaag onder de vloer van de werktuigenloods en ten zuiden daarvan een verkennend asbestbodemonderzoek uitgevoerd conform de actuele NEN 5707 richtlijn. De conclusie uit het verkennend asbestbodemonderzoek luidt:

Bij de inspectie van het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in het opgegraven/opgeboorde bodem-materiaal eveneens geen asbestverdachte materialen aangetroffen (fractie >16 mm).

Ook bij de uitgevoerde analyses is geen asbest aangetoond. Op grond hiervan is er naar onze mening geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan en de toekomstige nieuwbouw van een woning.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft 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 herziende 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

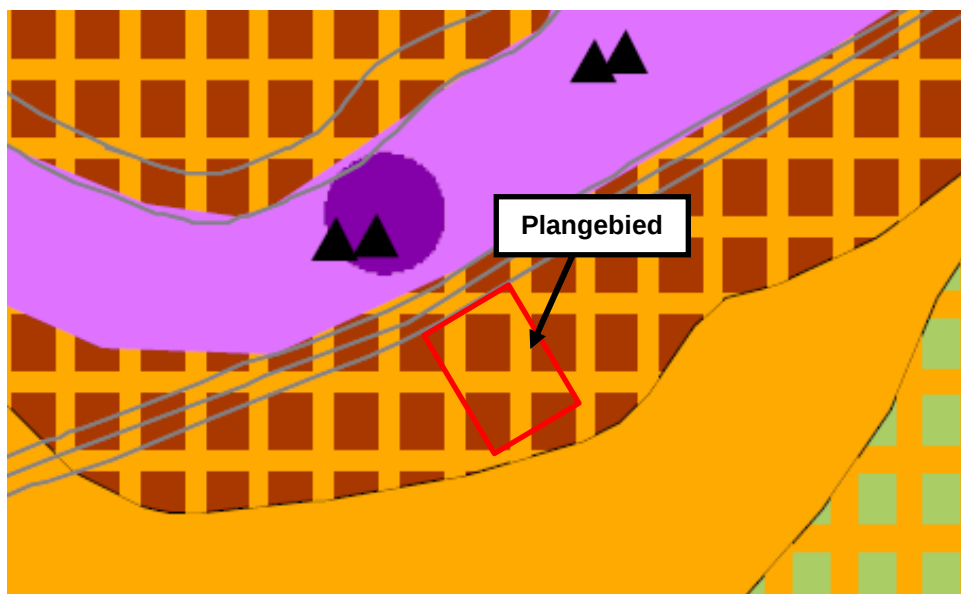
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Giessenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld 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, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

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

- Het plangebied heeft een 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.



Afbeelding 10: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de sanering van 1445 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van een vrijstaande woning (maximale inhoud van 850 m³). Hiermee is sprake van een fysieke ingreep groter dan 250 m², waardoor archeologisch onderzoek is vereist. Om aan de 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?**
De diepe ondergrond van het plangebied bestaat uit komafzettingen van een anastomoserend riviersysteem, met daarboven een veenlaag. Boven de veenlaag zijn komafzettingen van de Giessen aangetroffen. De komafzettingen zijn afgedekt door een recent opgebracht zandig kleipakket.
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
De oorspronkelijke bouwvoor is alleen in boring 5 aangetroffen. Waarschijnlijk is deze toplaag tijdens het recente aanbrengen van een puinpakket ter erfversteving verstoord geraakt.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
De top van de afzettingen van het anastomosterende riviersysteem bestaan uit komafzettingen. In de bovengrond van het plangebied zijn eveneens komafzettingen aangetroffen. De komgebieden zijn in het verleden weinig aantrekkelijk geweest voor bewoning. Als er wel bewoning in de komgebieden plaatsvond, was dat op opgebrachte grond (huisterpen). Een dergelijke opgebrachte laag is tijdens het booronderzoek niet aangetroffen. Op basis van het t booronderzoek kan vastgesteld worden dat in het plangebied geen archeologisch relevante afzettingen voorkomen.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
Zie voorgaande vraag.
- **Hoewel het doel van een verkennend booronderzoek niet in eerste plaats is om archeologische waarden op te sporen, zijn er desondanks indicatoren aangetroffen die verband houden met het verwachte type archeologische vindplaatsen?**
In het noorden van het plangebied zijn in de komafzettingen van de Giessen baksteenfragmenten aangetroffen. In principe gelden dergelijke baksteenfragmenten als archeologische indicatoren voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Omdat echter in het gebied geen verdere

aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen zijn aangetroffen, zijn ze wellicht afkomstig uit het afdekkende puinpakket of door middel van bemesting in het plangebied opgebracht.

- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***
Tijdens het booronderzoek zijn in het plangebied komafzettingen aangetroffen. Gebieden met komafzettingen krijgen meestal een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarom kan de archeologische verwachtingswaarde in het plangebied van hoog naar laag worden bijgesteld.
- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***
In het plangebied worden geen archeologische waarden verwacht en daarom zullen tijdens de voorgenomen planontwikkeling geen archeologische waarden verstoord worden.
- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***
Omdat in het plangebied geen archeologische waarden verwacht worden is het plangebied inmiddels voldoende onderzocht.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het plangebied 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 Wet op Archeologische Monumentenzorg.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen wat betreft archeologie. 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 - 4' en 'Waarde – Archeologie - 5' 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

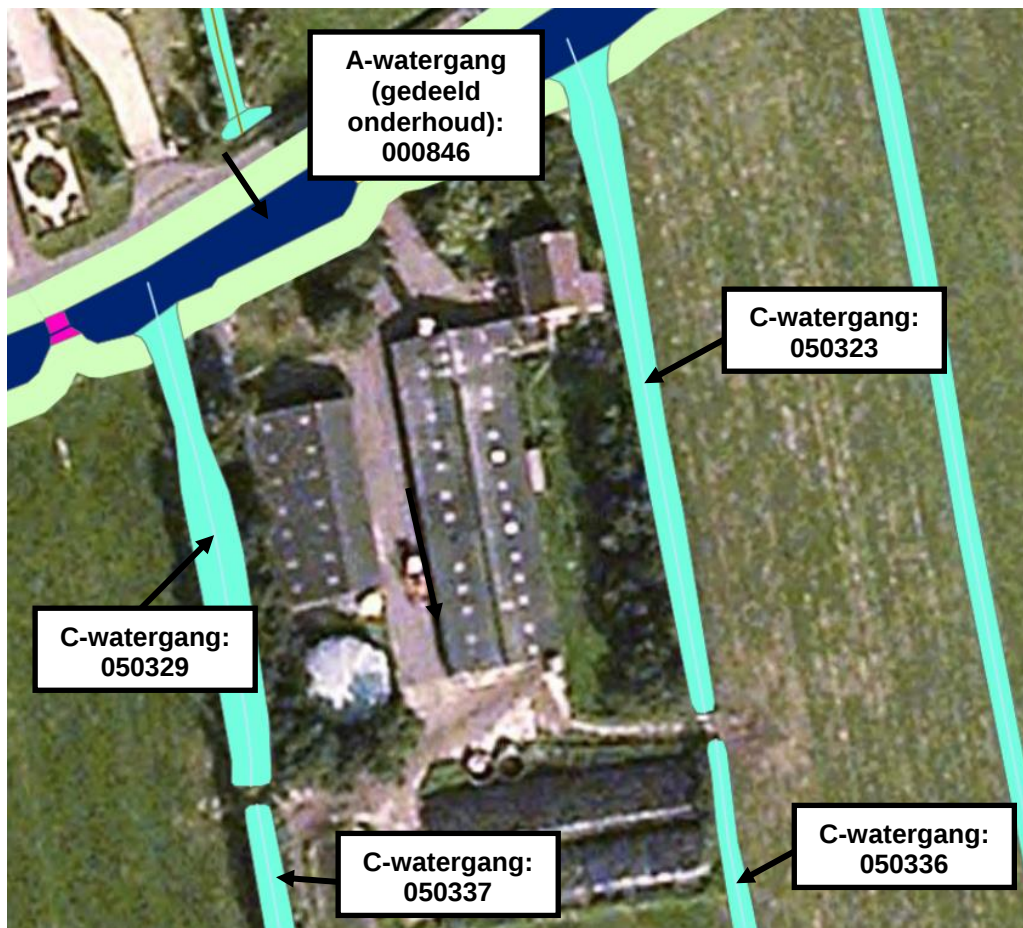
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om 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-watergangen 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-watergang 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 watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere waterlopen gelegen. Ten noorden van het plangebied is de A-watergang (gedeeld onderhoud) 000846 gelegen. Verder wordt het plangebied aan de oost- en westzijde begrensd door de C-watergangen 050329, 050337, 050336 en 050323. Voor de A-watergang aan de noordzijde van het plangebied geldt een beschermingszone van 5 meter. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van de A-watergang.



Afbeelding 11: Uitsnede Legger Wateren

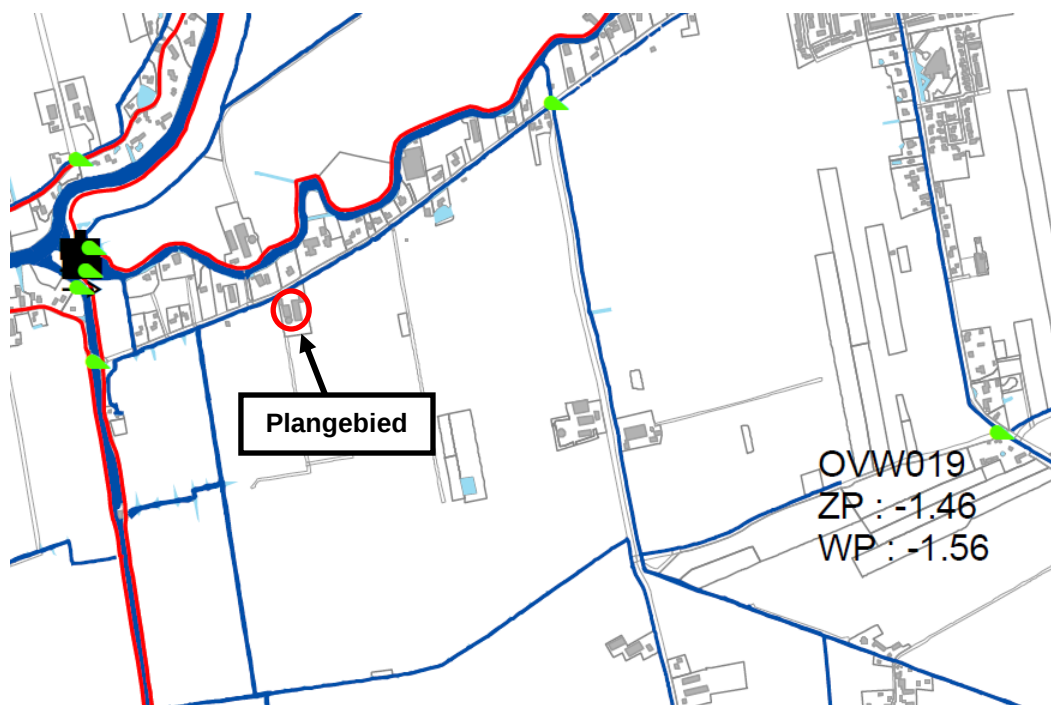
Onderzoek

Conform het beleid is voor het onderhavige plan de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20161011-9-13847). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en -compensatie

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW019. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,46 m NAP en een winterpeil van -1,56 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

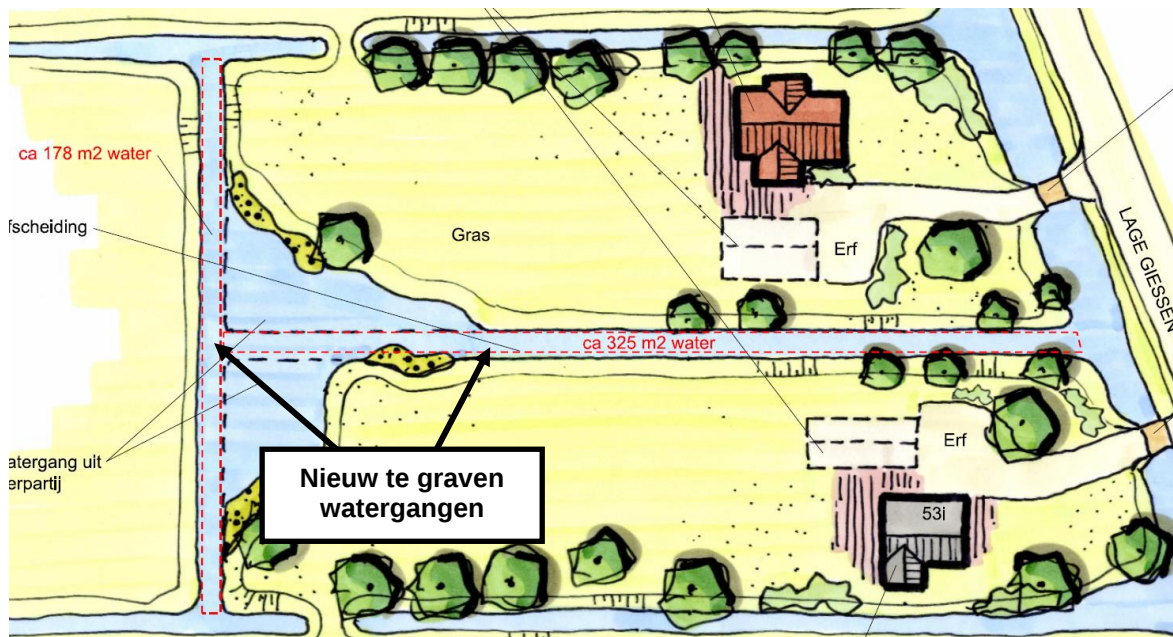
Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlopende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².



Afbeelding 12: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Tabel 2: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m ²)
Bedrijfswoning	100 m ²
Agrarische bedrijfsbebouwing	1445 m ²
Terreinverharding (inclusief kuilplaten etc.)	2100 m ²
Totaal bestaande situatie	3645 m²
Nieuwe situatie	
Bestaande woning (inclusief aan- en uitbouwen)	100 m ²
Nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen)	125 m ²
Optionele (vrijstaande) bijgebouwen	150 m ²
Erfverharding (10% van kavels, c.a. 3000 m ²)	600 m ²
Totaal nieuwe situatie	975 m²
Verschil	2670 m² afname

In het onderhavige plan is wat betreft verharding sprake van forse afname. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk. Desondanks wordt binnen het plangebied circa 503 m² oppervlakte-water gegraven. De nieuwe watergangen worden aangesloten op de omliggende watergangen. De watergangen fungeren als erfafscheidingen van beide kavels. Het graven van de nieuwe watergangen dient gemeld te worden bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 13: Nieuw te graven watergangen

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.

Hemelwater van verhardingen stroomt rechtstreeks af op het aanliggend maaiveld. In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden geloosd op het omliggende oppervlaktewater. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Giessenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Ontsluiting

Het perceel Lage Giessen 53-I te Hoornaar wordt thans ontsloten via een enkele uitrit op de Lage Giessen. In de nieuwe situatie krijgen beide vrijstaande woningen een eigen uitrit op de Lage Giessen. 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 verbindingzones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk.

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de volledige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, behoudens de bedrijfswoning, en de nieuwbouw van een tweede vrijstaande woning op het perceel Lage Giessen 53-I te Hoornaar. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke in het kader van flora en fauna nadelige gevolgen kunnen 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:

'De sloop van de agrarische bebouwing en realisatie van een nieuwe woning aan de Lage- Giessen 53-I te Hoornaar is uitvoerbaar.

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.*
- *Ten aanzien van vleermuizen dienen de werkzaamheden uitsluiten tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.*
- *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.*
- *Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn.'*

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen wanneer 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 3: 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 18 - 20 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.

Conclusie

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 inrichting 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.

Onderzoek

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevindt zich in de omgeving van het plangebied een inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft het transportbedrijf Verspui Transport B.V. (Lage Giessen 20 te Hoornaar). Conform artikel 4.7, 1^e lid, Activiteitenbesluit dient de afstand tussen een geparkeerde vervoerseenheid met gevaarlijke stoffen en de woning van derden ten minste 20 meter te bedragen (10^{-6} per jaar contour van 20 meter).

[illegible]

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

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.

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Kabels en Leidingen

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

Conclusie

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

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Hoornaar, Lage Giessen 53-I' 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 'Hoornaar, Lage Giessen 53-I' 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 'Hoornaar, Lage Giessen 53-I' 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 Lage Giessen 53-I te Hoornaar wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' met twee bouwvlakken.

Tuin

Aan de noordzijde van het plangebied en rondom de woonbestemmingsvlakken wordt bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden' gewijzigd naar de bestemming 'Tuin'.

Agrarisch

Het achtererfgebied, de weide/grasland achter de woningen, krijgt de bestemming 'Agrarisch'. Het huidige agrarische bouwvlak wordt verwijderd.

Waarde – Archeologie - 4 en 5

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 4' en 'Waarde - Archeologie - 5' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

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. De provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

8.2 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben 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.