



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Schelluinen-Oost - Herziening'



NL.IMRO.0689.BP6105-vast

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 25-01-2018

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
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 Ontsluiting van het plangebied	6
2.2.3 Huidig gebruik	6
3 BELEIDSKADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	9
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	11
3.3 Regionaal Beleid	12
3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’	12
3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	12
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon	14
3.4.2 Nota Volkshuisvesting	14
3.4.3 Bestemmingsplan “Schelluinen-Oost”	15
3.5 Conclusie	15
4 PLANBESCHRIJVING	16
4.1 Plan	16
4.2 Parkeren	20
4.3 Motivering medewerking	22
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	23
5.1 Geluidhinder (weg- en spoorverkeerslawaaï)	23
5.2 Bedrijven en milieuzonering	26
5.3 Bodem	28
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	29
5.5 Watertoets	31
5.6 Flora en fauna	34
5.7 Luchtkwaliteit	35
5.8 Externe veiligheid	36

6 JURIDISCHE PLANOPZET	40
6.1 Inleiding	40
6.2 Systematiek van de regels	40
6.3 Bestemmingen.....	40
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7.1 Exploitatie	41
8 OVERLEG EN INSPRAAK	42
8.1 Vooroverleg	42
8.2 Inspraak	42
8.3 Zienswijzen.....	42

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Akoestisch onderzoek Nieuwbouw woningen te Schelluinen-Oost	Voortman Ingenieurs	R-JVO/280	21-01-2010
2	Akoestisch onderzoek deelgebied 'Waterwonen'	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1089	01-03-2017
3	Verkennd bodemonderzoek Bestemmingsplan Schelluinen-Oost	Adcim B.V.	ADCIM/2009.059	Juni 2009
4	Archeologisch Bureauonderzoek	Synthegra B.V.	S090184	10-06-2009
5	Besluit verlenen watervergunning	Waterschap Rivierenland	MVDP/riv/20131072/134 471	04-11-2010
6	Ecologisch veldonderzoek	Bureau Waardenburg B.V.	09196/09.02209/RomEe	25-06-2009
7	Onderbouwing t.b.v. regionale afstemming woonvisie 'Uitbreiding nieuwbouw Schelluinen'	Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.	14095	02-09-2014
8	Verantwoording van het Groepsrisico	Gemeente Giessenlanden	-	10-07-2015
9	Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf	Gemeente Giessenlanden	-	Maart 2010
10	Overlegreactie Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	Mw. E. van der Feijst	25-06-2015
11	Overlegreactie Waterschap Rivierenland	Waterschap Rivierenland	201508035	29-06-2015
12	Nota van inspraak	Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.	1.6	19-07-2017

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2008 is het nieuwbouwproject 'Schelluinen-Oost 1^{ste} fase' in de verkoop gegaan. In de deelgebieden 'Boerenerf' en 'Woonheuvel' zijn inmiddels 8 starterswoningen (koop), 6 seniorenwoningen (huur), 6 eengezinswoningen (type rij, koop) en een vrijstaande woning gerealiseerd en verkocht. De overige 6 bouwkvavels voor vrijstaande woningen in het dure segment zijn thans nog niet verkocht en liggen momenteel braak. Gezien de geplande vrijstaande woningen tot op heden niet heeft geleid tot concrete verkoop heeft de ontwikkelaar Herkon B.V. onderzoek gedaan naar een woonproduct wat beter aansluit bij de marktvraag. Dit heeft geresulteerd in een wijziging van het woningaanbod. Voor de 1^{ste} fase betekent het een wijziging van 5 vrijstaande woningen van het dure segment naar 6 woningen van het type twee-onder-een-kap en 1 vrijstaande woning van het dure naar het middensegment.

De verkoop van de 2^{de} fase van het nieuwbouwproject Schelluinen-Oost, betreffende het derde deelgebied 'Waterwonen', zal medio 2015 van start gaan. In het ontwikkelingsplan ligt hier oorspronkelijk een woningbouwprogramma voor 2 twee-onder-een-kap woningen en 5 vrijstaande woningen (dure segment). In het kader van de huidige marktvraag is tevens besloten een beter aansluitende invulling voor de 2^{de} fase van Schelluinen-Oost te zoeken. Hieruit is voortgekomen dat 5 vrijstaande woningen (dure segment) worden gewijzigd in 7 nader te bepalen woningen van het middensegment.

Over het geheel genomen betekent het dat een deel van de geplande vrijstaande woningen (dure segment) in zowel de 1^{ste} en 2^{de} fase worden gewijzigd in kleinere en goedkopere woningtypen en dat 4 extra woningen worden toegevoegd aan het plangebied 'Schelluinen-Oost', omdat als gevolg van de kleinere woningtypen delen van het gebied eventueel braak kunnen komen te liggen. Ten aanzien van de kwaliteit van de leefomgeving is braakliggend terrein voor de gemeente Giessenlanden en de eerste bewoners niet wenselijk. Voor de twee extra woningen in de deelgebieden 'Boerenerf' en 'Woonheuvel' is reeds medewerking verleend middels een omgevingsvergunning in combinatie een uitgebreide afwijkingsprocedure. Om de overige twee extra woningen in het deelgebied 'Waterwonen' juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de reeds vergunde twee extra woningen opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het nieuwbouwproject 'Schelluinen-Oost' is gelegen aan de oostzijde van Schelluinen en bestaat uit drie deelgebieden, genaamd 'Boerenerf', 'Woonheuvel' en 'Waterwonen', in twee bouwfases. De drie woonerven worden begrensd door de Nolweg (noord), de Kerkweg (west), Jan Snouckstraat (zuid) en de rioolwaterzuivering (oost).



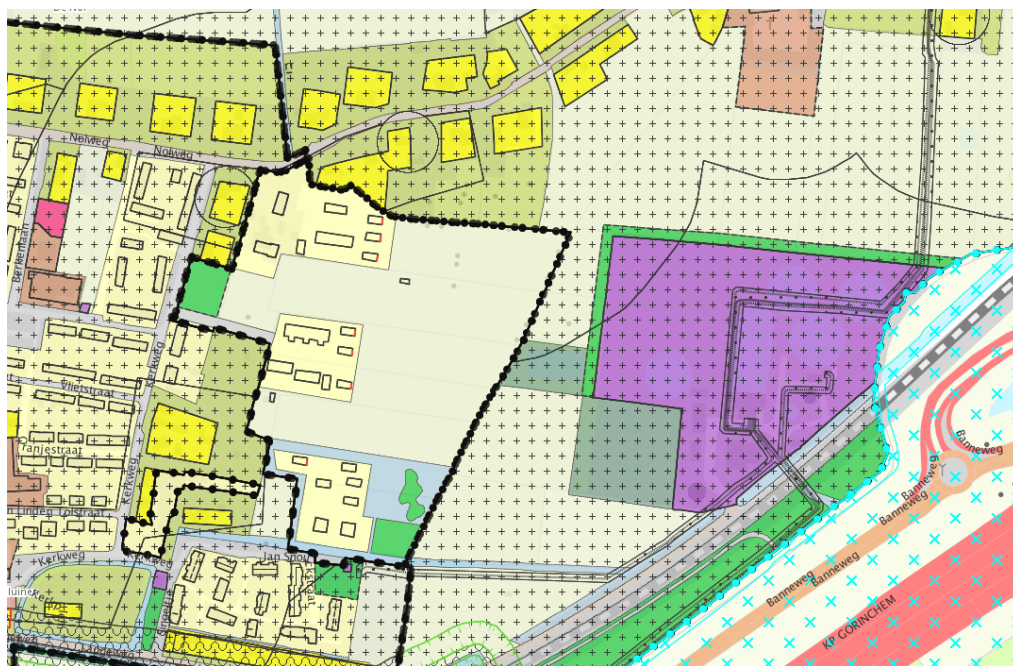
Afbeelding 1: Plangebied nieuwbouwproject 'Schelluinen-Oost'

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied 'Schelluinen-Oost' is het bestemmingsplan "Schelluinen - Oost" van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 13 januari 2011 (afbeelding 2). De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Woongebied
- Agrarisch
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Groen
- Water

Uit onderzoek van Herkon B.V. is gebleken dat de huidige markt vraagt naar kleinere en goedkopere type woningen (hoofdstuk 1.2). De ontwikkelaar heeft daarom besloten het ontwikkelingsplan aan te passen. Dit houdt in dat de bouw kavels worden verkleind en 4 extra woningen worden toegevoegd aan het plangebied. Om het beoogde ontwikkelingsplan planologisch mogelijk te maken zal het vigerende bestemmingsplan moeten worden herzien.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost'

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling 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 Schelluinen is één van de kernen van de gemeente Giessenlanden. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt aan de rand van de Alblasserwaard. Schelluinen vormt vanaf het knooppunt Gorinchem de 'toegang' tot het landelijk gebied van de Alblasserwaard. Het plangebied 'Schelluinen-Oost' is gelegen aan de oostzijde van gemeente Schelluinen en heeft een oppervlakte van ca. 67.000 m².

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

Schelluinen ligt ten westen van Gorinchem aan de noordzijde van de A15 en de Betuwelijn. De oude kern van Schelluinen bestaat uit de bebouwing rond het Kerkplein met de aanliggende Nederlands Hervormde Kerk en het oude kasteel. Deze kern ontstond in de zuidwesthoek van de Kwakernaaksche Polder, daar waar het noordelijk deel van de (Groote) Schelluinensche Vliet met een bijna haakse bocht overgaat in het oostelijk deel. De Kwakernaaksche Polder werd echter in cultuur gebracht vanuit de noordelijk van de kern gelegen De Nol (de huidige Nolweg). De kern strekte zich nog iets uit langs de Kaatsbaan, aan de overzijde van de Vliet. Tot ver in de 19e eeuw bleef de bebouwing beperkt tot een clustervorming verdichting rond de uitwatering van de wetering op de Vliet en tot de extensief bebouwde boerderijenlinten langs de Voordijk en de zuidzijde van de Nolweg (en de daarbij aansluitende tot Gorinchem behorende Haarweg). In de 20ste eeuw heeft gaandeweg eerst een verdichting plaatsgevonden langs de Voordijk en de Nolweg. Kenmerkend voor de dorpskern en de linten is de wisselende goothoogte van de gebouwen. Na de Tweede Wereldoorlog vond geleidelijk een planmatige uitbreiding van Schelluinen plaats; eerst vooral oostelijk van het bebouwingslint van de Voordijk, daarna de uitbreiding in de jaren 80 in het zuiden van de Kwakernaaksche polder. Tenslotte is men eind 20^e eeuw begonnen met de uitbreiding van het dorp ten westen van de Vliet. Momenteel zijn er twee uitbreidingsprojecten in ontwikkeling: het nieuwbouwproject 'Over de Vliet III' en het nieuwbouwproject 'Schelluinen-Oost' met haar deelgebieden 'Boerenerf', 'Woonheuvel' en 'Waterwonen' in de Kwakernaaksche polder, welke het plangebied vormt in het onderhavige bestemmingsplan.

2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers van het noordelijke 'Boerenerf' wordt gevormd door de Nolweg, het tussen gelegen woonerf 'Woonheuvel' door de Kerkweg en het zuidelijke woonerf 'Waterwonen' door middel van de Jan Snouckstraat.

2.2.3 Huidig gebruik

In de huidige situatie is het plangebied 'Schelluinen-Oost' in ontwikkeling als woongebied met daarnaast de functies agrarisch, openbaar groen, verkeer - verblijfsgebied en water.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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. Er is geen sprake van cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed, kenmerkende stads- en/of dorpsgezichten, rijksmonumenten of maritiem erfgoed.

3.1.2 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.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Ladder voor duurzame verstedelijking

In paragraaf 3.2.1 wordt het bouwplan getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra 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.

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.

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.

In het provinciaal beleid staat de regionale woonvisie centraal. Gemeenten gebruiken de regionale woonvisie voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Zolang een gemeente niet beschikt over een regionale woonvisie die voldoet aan de vereisten uit de PSV en daarom ook niet over een door de provincie aanvaard beoordelingskader moet een gemeente aantonen dat een bestemmingsplan met nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen:

1. Voorziet in een aantoonbare behoefte;
2. Is gebaseerd op een regionale visie op het programma of ten minste regionaal is afgestemd;
3. Rekening houdt met de voorkeursvolgorde van eerst herstructurering en daarna aansluitend aan bestaande bebouwing.

Voor het plangebied 'Schelluinen-Oost' komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In het onderhavige plan is sprake van een optimalisatie van het plangebied 'Schelluinen- Oost', waarbij braakliggend terrein wordt ingeperkt. Hierdoor is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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 provinciale structuurvisie. Gemeenten en provincies zijn verplicht 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 drie treden van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

1. Uit de verkoopcijfers van de 1^{ste} fase van het nieuwbouwproject 'Schelluinen-Oost' is geconcludeerd dat er in de huidige markt weinig vraag is naar vrijstaande woningen in het dure segment. Uit de gerealiseerde verkoop en de aanhoudende vraag blijkt dat er een aantoonbare regionale behoefte naar extra kleinere woningtypen is. In reactie hierop heeft ontwikkelaar Herkon B.V. besloten aansluiting te zoeken bij de huidige marktvraag en het woningaanbod als in het oorspronkelijke ontwikkelingsplan 'Schelluinen-Oost' te wijzigen. In relatie tot deze 'Ladder voor duurzame verstedelijking' heeft de gemeente Giessenlanden met de overige gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden de Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden vastgesteld (Hoofdstuk 3.3.2). Hierin is de werkwijze opgenomen met betrekking tot de afstemming van bestemmingsplannen in regionaal verband. Provincie Zuid-Holland heeft de Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden goedgekeurd. De 4 extra woningen zijn reeds regionaal afgestemd en positief beoordeeld. De extra woningen worden meegenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard 2020-2030.
2. De extra woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande plangrenzen, waardoor sprake is van een nieuwe ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied.
3. Het plangebied is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand.

Het onderhavige bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost – Herziening' voldoet hiermee aan de gestelde eisen in de provinciale structuurvisie en het toetsingskader 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2.2 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.

Het onderhavige plan voldoet aan de criteria van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plangebied is gelegen binnen bestaand dorpsgebied (BSD).

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De 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, is braakliggend terrein niet wenselijk. In het onderhavige plan is sprake van een optimalisatie van het plangebied 'Schelluinen- Oost', waarbij braakliggend terrein wordt ingeperkt.

3.3.2 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.

Schelluinen is in de regionale visie benoemd als woondorp (voorzieningen vindt Schelluinen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp), waarvan de kwaliteit behouden dient te worden door middel van investeringen in particuliere woningen en de openbare ruimte. In de regionale woonvisie is vastgesteld dat het realiseren van 5 (of minder) wooneenheden, mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Schelluinen niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad (in de planperiode 2010- 2020) zijn vrijgesteld.

Het onderhavige bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost – Herziening' maakt het planologisch mogelijk om binnen bestaande plangrenzen van het plangebied 'Schelluinen-Oost' 4 extra woningen te realiseren bovenop de reeds geplande 34 wooneenheden. Hiermee is sprake van een overschrijding van het aantal wooneenheden voor de afstemmingsvrijstelling.

In de huidige markt is weinig vraag naar vrijstaande woningen in het dure segment, waardoor 6 bouwkavels in het plangebied nog altijd braak liggen. Ten aanzien van de kwaliteit van de leefomgeving is braakliggend terrein niet gewenst, waardoor initiatiefnemer Herkon B.V. heeft besloten het woningaanbod te wijzigen naar kleinere woningtypen. Door de kleinere bouwkavels wordt het plangebied geoptimaliseerd, zodat braakliggend terrein wordt ingeperkt. (Bijlage Onderbouwing t.b.v. regionale afstemming woonvisie 'Uitbreiding nieuwbouw Schelluinen'). De extra woningen zijn reeds regionaal afgestemd en akkoord bevonden. De extra woningen worden opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard 2020- 2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon

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

In de structuurvisie Giessenlanden wordt uitsluitend ingegaan op de bijzondere positie van Schelluinen. Met betrekking tot het onderhavig bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost - Herziening' wordt in dit beleidsdocument niets vermeld.

3.4.2 Nota Volkshuisvesting

Het beleid van de gemeente Giessenlanden ten aanzien van volkshuisvestelijke aspecten is vastgelegd in de Nota volkshuisvesting. Het uitgangspunt van de gemeente is dat alle inwoners die sociaal en economisch gebonden zijn aan de gemeente, ook binnen de gemeente passende huisvesting moeten kunnen krijgen. Extra aandacht wordt daarbij besteed aan het creëren van huisvesting voor starters en senioren. Aan de hand van een door de gemeente opgestelde analyse van de woningbehoefte zijn de uitgangspunten voor woningbouw opgesteld:

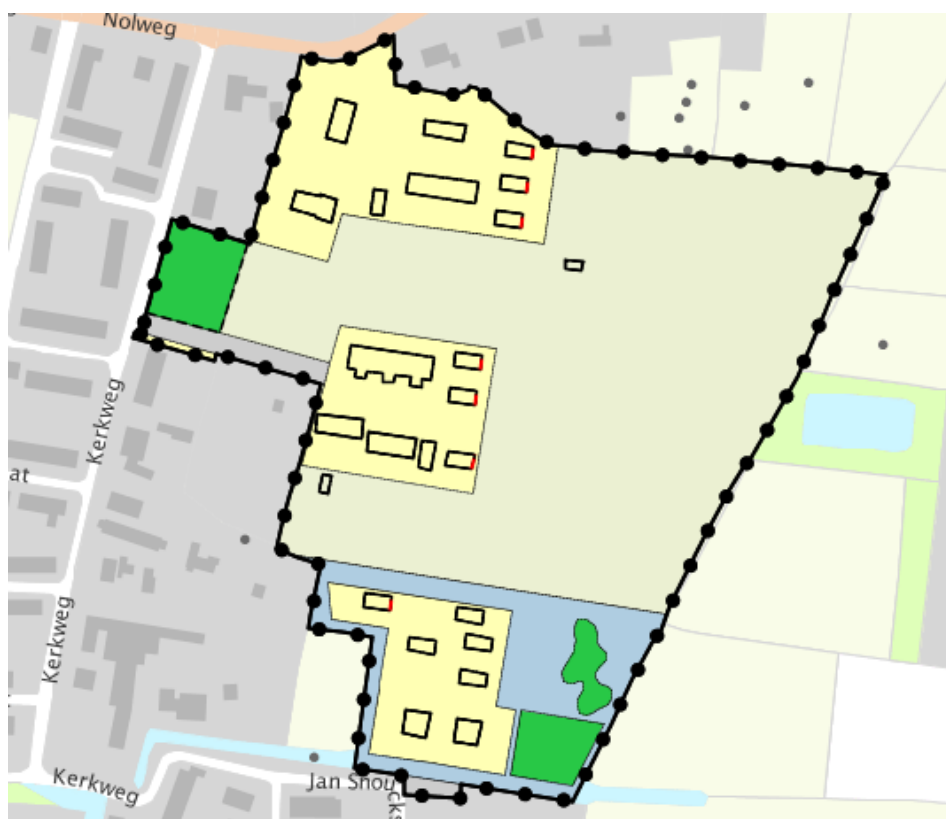
1. Een nieuwbouwprogramma, gebaseerd op een migratiesaldo = 0, uitgaande van ca. 500 woningen tot 2020. Waarbij de nadruk ligt op het woningaanbod voor starters, senioren en sociaal;
2. Een programma ten aanzien van verbetering van de bestaande woningvoorraad;
3. De ontwikkeling van startersregelingen;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

Het onderhavige bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost – Herziening' is regionaal afgestemd (zie 3.3.2) en reeds akkoord bevonden. De 4 extra woningen worden opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard 2020- 2030.

3.4.3 Bestemmingsplan “Schelluinen-Oost”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Schelluinen-Oost” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 13 januari 2013 (afbeelding 3). Het plangebied ‘Schelluinen-Oost’ heeft de enkele bestemmingen:

- Woongebied;
- Agrarisch;
- Groen;
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Water



Afbeelding 3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan ‘Schelluinen-Oost’

Het vigerende bestemmingsplan ‘Schelluinen-Oost’ maakt het planologisch mogelijk om maximaal 34 wooneenheden te realiseren. In de huidige markt is weinig vraag naar vrijstaande woningen in het dure segment, waardoor besloten is om het woningaanbod te wijzigen in kleinere woningtypen. Met als gevolg dat binnen het bestaande plangebied ruimte ontstaat voor meer woningen. Om tot een volledige invulling van het plangebied ‘Schelluinen-Oost’ te komen is besloten 4 extra woningen toe te voegen. Om de beoogde 38 woningen in het plangebied Schelluinen-Oost planologisch mogelijk te maken zal het vigerende bestemmingsplan moeten worden herzien.

3.5 Conclusie

Om het woningaanbod binnen het plan Schelluinen-Oost beter op de vraag van de markt af te kunnen stemmen is gekozen om de geplande vrijstaande woningen in het dure segment te wijzigen in woningen van het type rijwoning, twee-onder-een-kap en vrijstaand in het middensegment. Om dit planologisch mogelijk te maken worden in het onderhavige bestemmingsplan de bouwvlakken gewijzigd en wordt het planologisch mogelijk gemaakt om het maximum van 34 toegestane wooneenheden uit te breiden naar 38. De extra woningen zijn regionaal afgestemd en reeds akkoord bevonden. De extra woningen zijn opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard 2020-2030.

4 PLANBESCHRIJVING

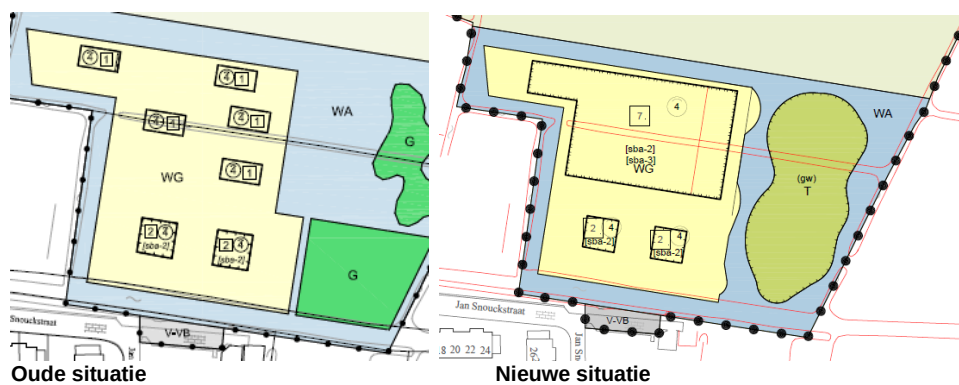
4.1 Plan

In 2008 is de 1^{ste} fase, de deelgebieden 'Boerenerf' en 'Woonheuvel', in de verkoop gegaan. Hiervan zijn inmiddels 8 starterswoningen (koop), 6 seniorenwoningen (huur), 6 eengezinswoningen (type rij, koop) en een vrijstaande woning verkocht. In het oorspronkelijke ontwikkelingsplan staan eveneens 6 vrijstaande woningen van het dure segment gepland. In de huidige continu veranderende markt is echter weinig vraag naar dit woningtype, waardoor de 6 bouwkvavels nog altijd braak liggen. Ten aanzien van de kwaliteit van de leefomgeving is braakliggend terrein voor de gemeente Giessenlanden en de eerste bewoners niet wenselijk, waardoor projectontwikkelaar Herkon B.V. besloten heeft om te zoeken naar een passend woningaanbod dat aansluit bij de vraag van de markt. Aangezien de verkoop van de 2^{de} fase van het nieuwbouwproject Schelluinen-Oost, betreffende het deelgebied 'Waterwonen', medio 2015 van start zal gaan, is het woningbouwprogramma van de 2^{de} fase eveneens in de herziening meegenomen. Herkon B.V. heeft reeds onderzoek gedaan naar de regionale woningbehoefte wat heeft geresulteerd in de volgende wijzigingen in het plangebied Schelluinen-Oost (afbeelding 4):

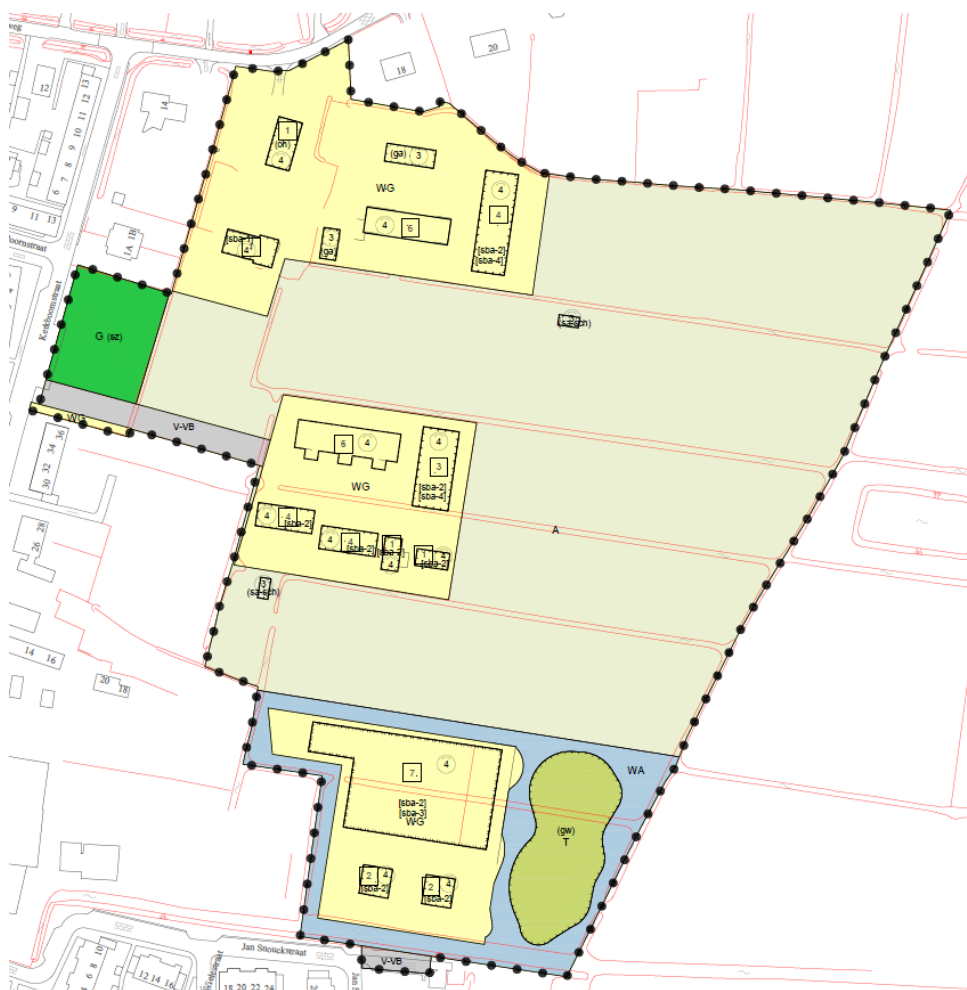
- **Deelgebied "Boerenerf":**
In het deelgebied 'Boerenerf' worden de bouwvlakken van de 3 vrijstaande woningen in het dure segment samengevoegd. Dit bouwvlak krijgt de maximaal aanduiding van 4 wooneenheden. Binnen dit bouwvlak worden vrijstaande woningen (middensegment) en twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd.
- **Deelgebied "Woonheuvel":**
In het deelgebied 'Woonheuvel' worden de bouwvlakken van de 2 vrijstaande woningen in het dure segment samengevoegd. Dit bouwvlak krijgt de maximaal aanduiding van 3 wooneenheden. Binnen dit bouwvlak worden vrijstaande woningen (middensegment) en twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd.
- **Deelgebied "Waterwonen":**
In het nog te realiseren deelgebied 'Waterwonen' waren oorspronkelijk 5 vrijstaande woningen van het dure segment en 2 twee-onder-een-kapwoningen gepland. In het onderhavige plan worden de bouwvlakken van de 5 vrijstaande woningen samengevoegd en krijgt het de maximaal aanduiding van 7 wooneenheden. Binnen het bouwvlak worden 7 nader te bepalen woningen van het middensegment gerealiseerd. Ter plaatse van het deelgebied 'Waterwonen' wordt de woonbestemming vergroot ten behoeve een betere positionering van de woningen en de flexibiliteit voor de inrichting van het woongebied (afbeelding 5). Daarnaast zal het ten oosten van het deelgebied gelegen waterpartij en eiland anders worden vormgegeven. De inrichting is aangepast om het deelgebied beter te kunnen verkavelen, betere situatie te realiseren voor het uitvoeren van onderhoud. Tevens wordt het 'eiland' ingezet om een geluidswerende voorziening te realiseren om het akoestisch klimaat in het deelgebied te verbeteren. (zie verder paragraaf 5.1)



Abbeelding 4: Wijzigingen t.o.v. bestemmingsplan ‘Schelluinen-Oost’



Abbeelding 5: Uitbreiding woongebied deelgebied ‘Waterwonen’



Afbeelding 6: Nieuwe situatie

In totaal worden in het gehele plangebied 'Schelluinen-Oost' 10 vrijstaande woningen van het dure segment gewijzigd naar rij-, twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen van het middensegment. Gezien deze woningtypen een kleiner oppervlakte in beslag nemen, is besloten verspreid over de deelgebieden 4 woningen toe te voegen om, in het kader van de kwaliteit van de leefomgeving, tot een optimale invulling van het plangebied 'Schelluinen-Oost' te komen.

Voor de twee extra woningen in de deelgebieden 'Boerenerf' en 'Woonheuvel' is reeds medewerking verleend middels een omgevingsvergunning in combinatie een uitgebreide afwijkingsprocedure. Om de overige twee extra woningen in het deelgebied 'Waterwonen' juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de reeds vergunde twee extra woningen opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Om de overige twee extra woningen in deelgebied 'Waterwonen' planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost', vastgesteld op 13 januari 2011, te worden gewijzigd. Voor de regels van het onderhavig bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan "Schelluinen-Oost". Qua beeldkwaliteit is er in het kader van de ontwikkeling van het plan Schelluinen-Oost een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgesteld door de gemeente Giessenlanden. Deze is als bijlage toegevoegd. Bij de uitwerking van de woningen dient men rekening te houden met deze uitgangspunten. Voor de uitvoering van het eiland zal een landschappelijk inrichtingsplan worden opgesteld.



4.2 Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie parkeren en verkeersgeneratie 317. Uitgaande van de locatie liggend in de dorpskern Schelluinen. Kan voor de locatie de volgende kenmerken worden aangehouden:

- Schil/overloopgebied
- Weinig stedelijk (500-1000 adressen per km²)

Deze gegevens leveren per woningtype het de volgende normstelling op:

Woningtype	Minimale norm	Maximale norm	Gemiddelde parkeernorm
Vrijstaand (koop)	1,7	2,5	2,1
2kap (koop)	1,6	2,4	2,0
Rijwoning (koop)	1,4	2,2	1,8
Rijwoning (huur)	1,0	1,8	1,4

Omdat de verschillende deelgebieden van elkaar gescheiden zijn. Zal per deelgebied een sluitende parkeerbalans aanwezig moeten zijn. Voor de verschillende deelgebieden resulteert dit in de volgende balans:

Boerenerf

Uitgaande van de gemiddelde normstelling en de geplande invulling van het deelgebied 'Boerenerf' resulteert dit in een nieuwe parkeervraag:

Type	Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Rijwoning (koop, middelduur)	6	1,8 (in verband met middeldure rijwoningen)	10,8
2kap of vrijstaand (koop)	4	2,1 (hoogste norm = vrijstaand)	8,4
Totaal	10		19,2 = 20

In de nieuwe situatie zijn/worden in het deelgebied 'Boerenerf' in totaal zes rijwoningen (koop) en vier vrijstaande en/of twee-onder-een-kapwoningen (koop) gerealiseerd. Dit resulteert voor het deelgebied 'Boerenerf' in een parkeervraag van 20 parkeerplaatsen. In het deelgebied 'Boerenerf' zijn onderstaand aantal parkeerplaatsen gerealiseerd:

Aantal aanwezige parkeerplaatsen	
Boerenerf	
Openbaar	10
Parkeren op eigen terrein rijwoningen	7
Parkeren op eigen terrein 2kap / vrijstaand	4
Totaal	21

De zes rijwoningen hebben allen een privéparkeerplaats voor de garage en de hoekwoning heeft ook nog een parkeerplaats op eigen terrein naast de woning. Daarnaast wordt voor de vier vrijstaande woningen en/of twee-onder-een-kapwoningen ook rekening gehouden van minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein. Het deelgebied 'Boerenerf' voldoet met 10 openbare parkeerplaatsen en 11 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de parkeernorm.

Woonheuvel

Uitgaande van de gemiddelde normstelling en de geplande invulling van het deelgebied 'Woonheuvel' resulteert dit in een nieuwe parkeervraag:

Type	Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Rijwoning (koop, goedkoop)	8	1,6 (in verband met goedkope rijwoningen)	12,8
Rijwoningen (huur)	6	1,4	8,4
2kap of vrijstaand (koop)	5	2,1 (hoogste norm = vrijstaand)	10,5
Totaal	19		31,7 = 32

In de nieuwe situatie zijn/worden in het deelgebied 'woonheuvel' in totaal 8 rijwoningen (starterswoningen koop), 6 rijwoningen (seniorenwoningen huur) en vijf vrijstaande en/of twee-onder-een-kapwoningen (koop) gerealiseerd. Dit resulteert voor het deelgebied 'Woonheuvel' in een parkeervraag van 32 parkeerplaatsen. In het deelgebied 'Woonheuvel' zijn onderstaand aantal parkeerplaatsen gerealiseerd:

Aantal aanwezige parkeerplaatsen	
Woonheuvel	
Openbaar	26
Parkeren op eigen terrein rijwoningen (koop)	0
Parkeren op eigen terrein rijwoningen (huur)	0
Parkeren op eigen terrein 2kap / vrijstaand	9
Totaal	35

In het deelgebied Woonheuvel hebben vier van de vijf vrijstaande / 2kap woningen de beschikking over 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De vijfde woning heeft 1 parkeerplaats op eigen terrein, waardoor het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein 9 bedraagt. De parkeerbehoefte in de openbare ruimte komt daarmee op 23 parkeerplaatsen. Het deelgebied 'Woonheuvel' voldoet met 26 openbare parkeerplaatsen en 9 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de parkeernorm.

Waterwonen

Uitgaande van de gemiddelde normstelling en de geplande invulling van het deelgebied 'Waterwonen' resulteert dit in een nieuwe parkeervraag:

Type	Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Rijwoning (of 2kap) (koop, middelduur)	4	1,8 (in verband met middeldure rijwoningen)	7,2
2 kap (koop)	4	2,0	8
vrijstaand (koop)	3	2,1	6,3
Totaal	11		21,5 = 22

In het deelgebied 'Waterwonen' wordt de exacte invulling bepaald door de marktvraag. In de parkeerbalans is daarom rekening gehouden met een indelingsvariant, waarbij de zwaarste woningcategorie als normering is aangehouden. Dit resulteert voor het deelgebied 'Waterwonen' in een parkeervraag van 22 parkeerplaatsen.

In het deelgebied 'Waterwonen' worden onderstaand aantal parkeerplaatsen gerealiseerd:

Aantal te realiseren parkeerplaatsen	
Waterwonen	
Openbaar	9
Parkeren op eigen terrein rijwoningen (koop)	0
Parkeren op eigen terrein 2kap / vrijstaand	14
Totaal	23

In het deelgebied 'Waterwonen' hebben de vrijstaande / 2kap woningen de beschikking over 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein 14 bedraagt. De parkeerbehoefte in de openbare ruimte komt daarmee op 9 plaatsen. Het deelgebied 'Waterwonen' voldoet met 9 openbare parkeerplaatsen en 14 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de parkeernorm.

4.3 Motivering medewerking

- De extra woningen zijn afgestemd op de regionale woningbehoefte naar extra kleinere woningtypen. De woningen zijn regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard 2020-2030.
- Het onderhavige plan wordt gerealiseerd binnen de bestaande plangrenzen en past daarmee binnen het bestaand dorpsgebied.
- De extra woningen zorgen voor een optimale invulling van plangebied 'Schelluinen-Oost' en daarmee een verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit van de leefomgeving.
- De extra woningen maken het financieel mogelijk om de woningen uit het dure segment te wijzigen in woningen uit het middensegment.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder (weg- en spoorverkeerslawaaï)

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.

Onderzoek

Het onderhavige bestemmingplan 'Schelluinen-Oost – Herziening' maakt het planologisch mogelijk om 4 extra woningen in het plangebied 'Schelluinen – Oost' te realiseren. De extra woningen zijn gesitueerd binnen de geluidszone van de Betuwelijn (traject 671), de geluidszone van de A15 en de invloedssfeer van de Nolweg, Kerkboomstraat en de Jan Snouckstraat. Vanuit het kader van de Wgh is hiermee sprake van een toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is toetsing aan de normen uit de Wgh noodzakelijk. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Schelluinen – Oost', vastgesteld op 13 januari 2011, is reeds in opdracht van Adcim B.V. door Voortman ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 21 januari 2010, kenmerk R-JVO/280). De uitkomsten van dit onderzoek zijn:

- *Voor 6 woningen een (deel van de) gevel als dove gevel moet worden uitgevoerd;*
- *De berekende geluidsbelasting ten gevolge van de A-15 op de woningen in deellocatie "Waterwonen" maximaal 53 dB bedraagt, incl. aftrek art. 110g Wgh;*
- *Voor 9 woningen in deellocatie "Waterwonen" een hogere grenswaarde moet worden aangevraagd;*
- *De berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Nolweg maximaal 44 dB bedraagt, inclusief aftrek art. 110g Wgh. De geluidsbelasting van deze 30 km/h weg wordt niet getoetst aan de Wgh maar is in het belang van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt. Deze geluidsbelasting is ruimschoots lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;*
- *De geluidsbelasting ten gevolge van de Kerkboomstraat en de Jan Snouckstraat (30 km/h wegen) gezien de lage etmaalintensiteit op deze wegen en de grote afstand tot de woningen op voorhand niet akoestisch relevant zijn;*
- *De berekende geluidsbelasting op de woningen ten gevolge van de Betuwelijn maximaal 54 dB bedraagt en lager is dan de voorkeursgrenswaarde 55 dB voor spoorweglawaaï;*
- *Om conform afdeling 3.1 van het Bouwbesluit een binnenniveau van maximaal 33 dB in de verblijfsgebieden van de woning te realiseren een aanvullend akoestisch onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd dient te worden. Met een geluidsbelasting van ten hoogste 56 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh, is de karakteristieke geluidwering van de gevel met standaard bouwconstructies en lichte suskasten of gebalanceerde ventilatie relatief eenvoudig te realiseren. Het dimensioneren van deze geluidwerende*

voorzieningen dient bij het indienen van de bouwvergunningsaanvraag nader uitgewerkt te worden.'

Voor de inpassing van de 4 extra woningen in het plangebied is gezocht naar een akoestisch verantwoorde situering. De extra woningen worden verspreid binnen de bestaande plangrenzen van de deelgebieden 'Boerenerf', 'Woonheuvel' en 'Waterwonen' ingepast, waarvoor reeds met bovengenoemd onderzoek is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn wat betreft geluidshinder (wegverkeerslawaaai).

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en na verzoek van Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid is besloten ter plaatse van deelgebied 'Waterwonen' (kortste afstand tot A15/spoorlijn) een aanvullend akoestisch onderzoek uit te voeren. De conclusie van het akoestisch onderzoek (d.d. 01-03-2017, kenmerk R-JVO/1082) luidt:

Wegverkeerslawaaai

- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de A15 ten hoogste 53 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB;*
- *Hierbij is rekening gehouden met het toepassen van dove gevels op de 1e verdieping ter plaatse van de zuidgevel van woning 1, 2 en 4. Voor woning 1 en 2 kan ter plaatse van de oostgevel op de 1e verdieping gekozen worden voor het aanbrengen van een SilentAir gevelscherm of het toepassen van een dove gevel;*
- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van alle 30 km/h wegen ten hoogste 32 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt. 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.*
- *De gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}^*) op de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaai ten hoogste 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de woning terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde zijn conform het beleid van de gemeente voor deze kleinschalige ontwikkeling niet verder onderzocht;*
- *Woning 2 beschikt over een geluidluwe buitenruimte, waarmee aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan. Voor de overige woningen is de gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van de buitenruimte weliswaar licht hoger (1 à 2 dB) dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh. De hinderbeleving voor de bewoners zal daarbij niet anders zijn dan bij een gemeentelijke weg, hetgeen acceptabel wordt geacht voor een goed akoestisch klimaat ter plaatse van de buitenruimte.*

Railverkeerslawaaai

- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Betuwelijn ten hoogste 50 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeer.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaa

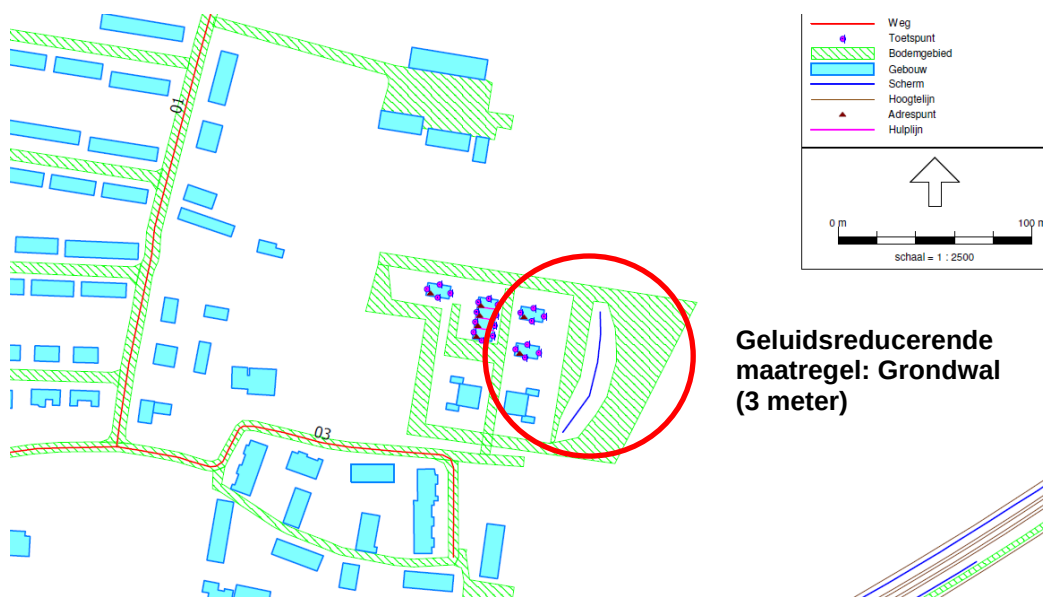
Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Giessenlanden.

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

Naar aanleiding van bovenstaande en het akoestisch onderzoek ter plaatse van deelgebied 'Waterwonen', kan worden geconcludeerd dat ten behoeve van de woningen in het deelgebied "Waterwonen" geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk zijn. Ter plaatse van het deelgebied "Waterwonen" wordt op het eiland een geluidswerende grondwal van 3 meter gerealiseerd. De grondwal wordt gerealiseerd in de woonrijpfase van het plan.



Afbeelding 8: Locatie grondwal

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft weg- en spoorverkeerslawaa geen belemmeringen. Wel zal bij de aanvraag omgevingsvergunning moeten worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de geluidseisen uit het bouwbesluit. Gelijktijdig met deze bestemmingsplanprocedure zal een hogere waarde procedure moeten worden doorlopen (voor de toegevoegde woningen).

5.2 Bedrijven en milieuzonering

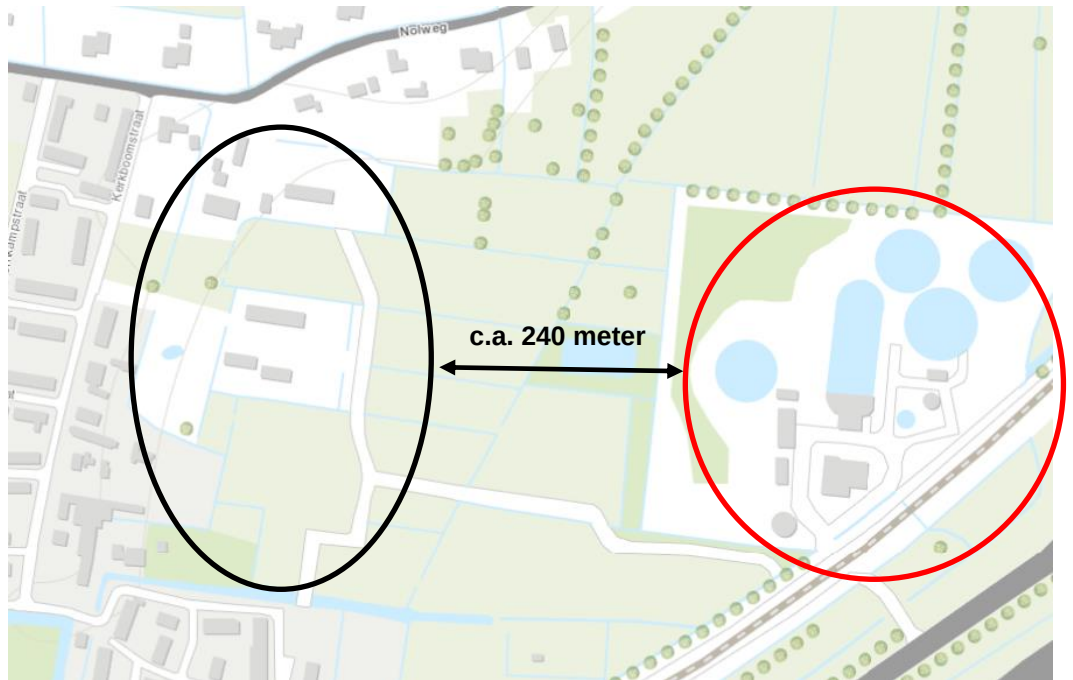
Beleidskader

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

Om de 4 extra woningen planologisch mogelijk te maken dient er rekening gehouden te worden met eventuele bedrijfs- en milieuhinder. Het plangebied is gelegen ten oosten van de dorpskern Schelluinen, tussen de Nolweg (noord), Kerkboomstraat (west) en de Jan Snouckstraat (zuid).

Ten oosten van het plangebied 'Schelluinen – Oost' is één bedrijf gevestigd waarmee rekening dient te worden gehouden met betrekking tot bedrijfs- en milieuhinder, de afvalwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Rivierenland (afbeelding 9). Deze zuiveringsinstallatie heeft een doorzet ter grootte van minder dan 100.000 inwoner equivalenten en valt daarmee in bedrijfscategorie 4.1 van de VNG-publicatie. Hiervoor gelden de richtafstanden 200 meter voor geur en 100 meter voor geluid. De afstand tussen 'Schelluinen-Oost' en zuiveringsinstallatie bedraagt circa 240 meter. De 4 extra woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande plangrenzen, waardoor de afstand tussen de zuiveringsinstallatie en de woningen gelijk blijft aan de huidige situatie. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden voor mogelijke geur- en geluidshinder ten opzichte van een rustige woonwijk die van toepassing zijn op afvalwaterzuiveringsinstallaties.



Afbeelding 9: Afstand plangebied 'Schelluinen – Oost' (zwart) tot zuiveringsinstallatie (rood)

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost – Herziening' ondervindt wat betreft het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen. Ter plaatse van het plangebied 'Schelluinen-Oost' is sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

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

In het onderhavige bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost – Herziening' wordt het planologisch mogelijk gemaakt om 4 extra woningen te realiseren in het plangebied 'Schelluinen-Oost'. Er is hiermee sprake van een aanzienlijke ingreep in de bodem, waardoor een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost', vastgesteld op 13 januari 2011, is reeds door Adcim B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het totale plangebied (d.d. juni 2009). De conclusie van dit onderzoek luidt: *'De bodemkwaliteit vormt op basis van bovenbeschreven resultaten geen belemmering voor woningbouw op de onderzochte terreindelen.'*

Conclusie

Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik 'Wonen'. Aangezien de ontwikkeling van de 4 extra woningen binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan plaatsvindt, is een aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het onderhavige bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost – Herziening' ondervindt wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

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

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



Afbeelding 10: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderzoek

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (afbeelding 10) van de gemeente Giessenlanden is te zien dat:

- De verwachtingswaarde is voor het grootste deel (bruin) een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor alle perioden. Hiervoor geldt bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- De verwachtingswaarde is voor een klein deel (paars) een zeer hoge verwachting voor het late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- De verwachtingswaarde is voor een klein deel (geel) een lage verwachting voor alle perioden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost' is op 15 juli 2009 door Synthegra B.V. een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het totale plangebied. Hieruit is geconcludeerd dat:

'De voorgenomen nieuwbouw naar verwachting een bedreiging zal vormen voor eventuele archeologische resten binnen het plangebied. Op grond van dit onderzoek is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit veldonderzoek (door middel van boringen) is het toetsen van het opgestelde verwachtingsmodel door de intactheid van de bodemopbouw vast te stellen en de eventueel aanwezige archeologische resten en/of vindplaatsen te inventariseren. In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Het aspect archeologie staat vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.'

Conclusie

Aangezien de beoogde ontwikkeling van de 4 extra woningen binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan plaatsvindt, is een nieuw archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het onderhavige bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost – Herziening' wat betreft archeologie geen belemmeringen.

5.5 Watertoets

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

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:

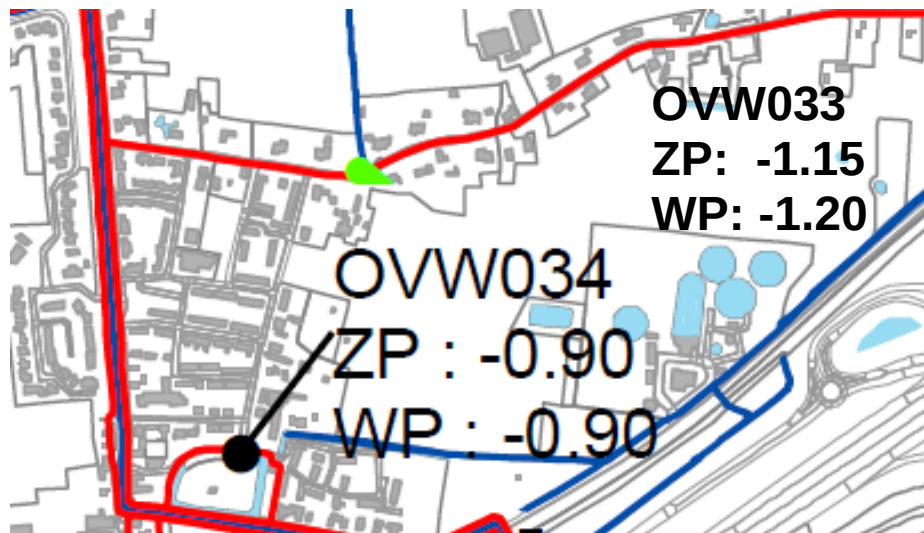
- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water 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 heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.

Peilgebied

Het plangebied 'Schelluinen-Oost' is gelegen in het peilgebied van de Overwaard, gebied OVW033. Dit peilgebied heeft een zomerpeil van -1,15 NAP en een winterpeil van -1,20 NAP (afbeelding 11).



Afbeelding 11: Peilgebiedenkaart Alblasserwaard

Onderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost' is reeds op 4 november 2010 door het waterschap Rivierenland een watervergunning verleend voor het bouw- en woonrijp maken van het nieuwbouwgebied Schelluinen-Oost te Schelluinen (Kenmerk: MVD/riv/201031072/134471) op grond van de Keur Waterschap Rivierenland 2009.

Waterberging en -compensatie

Het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

In het plangebied 'Schelluinen-Oost' is 2.993 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd. Voor de oorspronkelijke indeling van het plangebied is, uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter, een wateroppervlak van 2.059 m² aan waterberging noodzakelijk. In het plangebied is een overcapaciteit van 934 m² aan waterberging gerealiseerd.



Afbeelding 12: Nieuwe situatie deelgebied 'Waterwonen'

In het onderhavige bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost- Herziening' wordt het woongebied van het deelgebied 'Waterwonen' vergroot met 420 m² ten behoeve van een betere positionering van het gewijzigde woningaanbod en de flexibiliteit voor de inrichting van het woongebied. Hierdoor is sprake van een beperkte toename van het verharde oppervlakte ten koste van het wateroppervlak ($9.448 \text{ m}^2 + 420 \text{ m}^2 = 9868 \text{ m}^2$). De uitbreiding van het woongebied betekent een toename van benodigde waterberging van 18 m³ ($0,9868 \text{ ha} \times 436 \text{ m}^3 = 430 \text{ m}^3 - 412 \text{ m}^3$ in het oorspronkelijke plan), omgerekend 90 m² ($18 \text{ m}^3 / 0,2 \text{ peilstijging}$). Omdat reeds in het plangebied een ruime overcapaciteit (900 m²) aan oppervlaktewater is gerealiseerd, is het uitvoeren van extra watercompensatie niet noodzakelijk.

Als resultaat van het vooroverleg is het vanuit akoestisch oogpunt noodzakelijk om een geluidskering te realiseren ter hoogte van het deelgebied Waterwonen. Als gevolg hiervan zal het ten oosten van dit deelgebied gelegen eiland en groenvoorziening anders worden vormgegeven. Hierbij is tevens gelet op een betere mogelijkheid tot verkaveling, betere onderhoudssituatie en ruimte voor de geluidswerende grondwal. De totale oppervlakte aan eiland zal ten opzichte van de vergunde situatie groter worden. Rekening is gehouden met het overschot uit de watervergunning (900 m²) minus de extra benodigde watercompensatie als gevolg van onderhavig plan (90 m²). Wat resulteert in een overschot van 810 m². Een

groot deel van dit overschot ca. 750 m² zal worden toegevoegd aan het eiland. Er blijft in het plangebied voldoende waterbergingscapaciteit aanwezig. Als gevolg van de herinrichting van het eiland en water ten oosten van het deelgebied Waterwonen is het noodzakelijk de watervergunning aan te passen. In overleg met het waterschap zal voor uitvoering gekeken worden of dit gaat middels een wijziging of een nieuwe watervergunning.

Riolering

Voor de 4 extra woningen wordt aangesloten op het bestaande rioolsysteem in het plangebied 'Schelluinen-Oost'.

Voor wat betreft hemelwater wordt gevolg gegeven aan de beleidslijn voor nieuwbouw en wordt ingezet op het niet-aankoppelen van schone oppervlakken. Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. In het plangebied 'Schelluinen-Oost' en de nabije omgeving is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. Daarom zal in de nieuwe situatie het hemelwater direct worden geloosd op de aangrenzende watergangen.

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.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost – Herziening' heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.6 Flora en fauna

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000- gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland ondermeer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet Natuurbescherming vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet Natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) 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.

Onderzoek

Om de invloed van nieuwbouw op de aanwezige Flora en Fauna in kaart te brengen is destijds voor het bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost', vastgesteld op 13 januari 2011, door Bureau Waardenburg een veldonderzoek gedaan naar de aanwezige flora en fauna (25 juni 2009) in het totale plangebied. In de huidige situatie is de 1^{ste} fase al grotendeels gerealiseerd en de 2^{de} fase zal binnenkort in de verkoop gaan. Eventuele dempingen en graven van watergangen zijn al gerealiseerd. De 4 extra woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande plangrenzen. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland. Het opnieuw uitvoeren van een ecologisch onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost – Herziening' ondervindt geen belemmeringen wat betreft het aspect Flora en Fauna.

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 ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

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

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 0,9 – 1,0 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 20 - 25 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg pm10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14,5 – 15 µg pm2,5/m³;

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

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

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

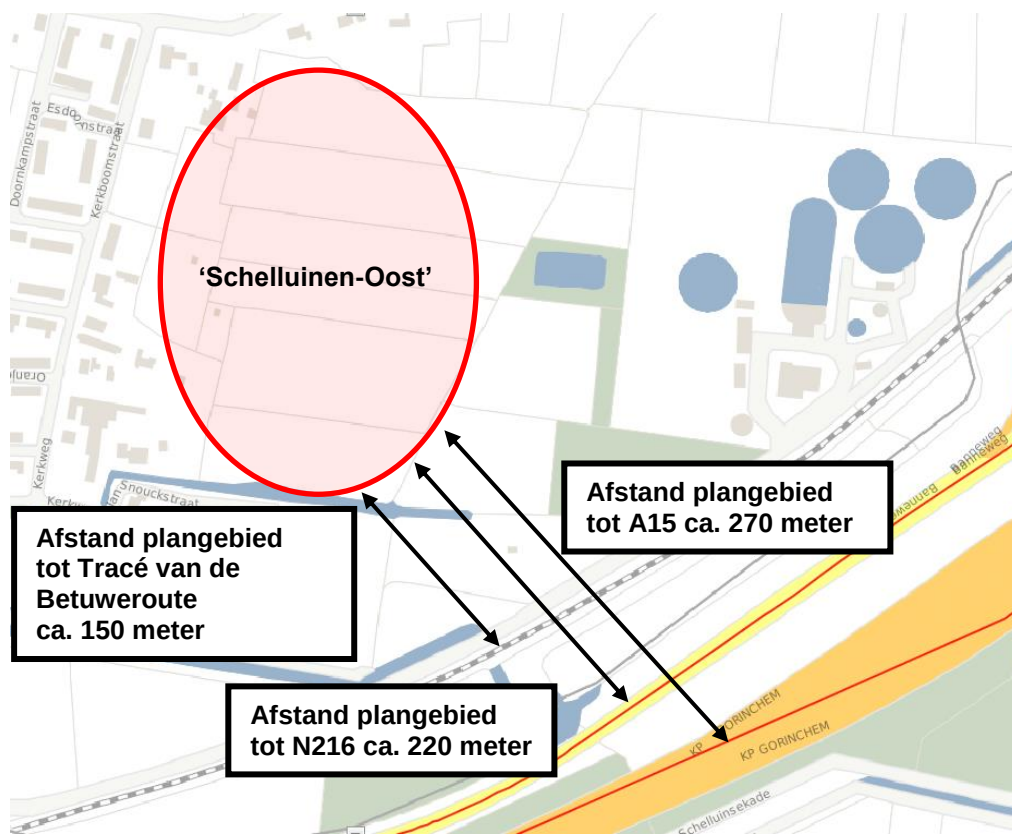
Conclusie

Het herontwikkelingsplan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Het plan ondervindt wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

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. Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is er in de directe omgeving van het plangebied 'Schelluinen-Oost' geen inrichting die een bedreiging kan vormen voor het onderhavige bestemmingsplan.



Afbeelding 13: Uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

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 milieuv vergunning 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.

In de omgeving van het plangebied 'Schelluinen-Oost' bevindt zich uitsluitend op circa 800 meter een LPG-tankstation. Het LPG-tankstation is een risicovolle inrichting op grond van artikel 2, eerste lid, onderdeel e van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plangebied 'Schelluinen-Oost' bevindt zich met circa 800 meter echter ruimschoots buiten de PR 10^{-6} per jaar contour (80 meter). Hiermee heeft het LPG-tankstation eveneens geen gevolgen voor het groepsrisico. Hieruit kunnen we concluderen dat er in de directe omgeving van het plangebied geen (Bevi-)inrichtingen bevinden waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

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. Daarmee valt het plangebied buiten het invloedgebied.

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 hoofdwegenet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

Het Basisnet Weg gaat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen uit van gebruiksruimtes. Deze gebruiksruimtes worden uitgedrukt in een maximale hoeveelheid risico. De maximale hoeveelheid risico's worden weer uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) contour. Met de inwerkingtreding van het Basisnet Weg wordt een maximum PR 10^{-6} per jaar contour ingevoerd. De PR^{max} contour geldt voor zowel wegen met als zonder een veiligheidszone. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het midden van de weg en begrensd door de PR^{max} contour. De grootte van de veiligheidszone verschilt per weg, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van hoofdwegen moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen langs hoofdwegen gekeken moet worden naar lokale veiligheidsaspecten en de mogelijkheden om het groepsrisico te beperken.

Het groepsrisico dient vooraf berekend te worden. Wanneer de berekening een toename van het groepsrisico laat zien, dient deze toename te worden verantwoord. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van het Basisnet Weg komen toekomstige vervoerscijfers beschikbaar, waarmee de berekeningen van het groepsrisico kunnen worden uitgevoerd.

Tot slot, dient men rekening te houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. In het Basisnet Weg is daarom voor dergelijke ongevallen een zone van 30 meter opgenomen. Deze zone langs wegen waar veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden is aangeduid als het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente op basis van de lokale situatie. In het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) staat beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen. Een aantal rijkswegen bezitten zowel een veiligheidszone als een PAG. Wanneer de veiligheidszone groter is dan 30 meter geldt het regime van de veiligheidszone.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A15. De Rijksweg A15 is gelegen op een afstand van circa 270 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de PR 10^{-6} per jaar contour (200 meter) van de A15. Hiermee heeft de A15 geen gevolgen voor het groepsrisico. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. de provincie bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig. In de nabije omgeving van het plangebied 'Schelluinen-Oost' zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N216 niet uit te sluiten. Gezien de afstand van het plangebied naar de provinciale weg N216 circa 220 meter bedraagt, vallen deze tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de N216 te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

Gelijktijdig met de invoering van Basisnet Weg wordt het Basisnet Spoor van kracht. Ook over het spoor worden in Nederland gevaarlijke stoffen vervoerd. Hoewel de kans op een incident zeer klein is door de strenge internationale regelgeving, moet ten alle tijden rekening gehouden worden met de risico's. Het Basisnet Spoor richt zich op het beperken van de risico's en biedt tegelijkertijd de garantie dat de zeehavens en de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland op de lange termijn bereikbaar blijven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Ruimtelijke ontwikkelingen rond het spoor moeten daardoor op een verantwoorde wijze plaatsvinden. Het Basisnet Spoor geldt voor alle spoorlijnen van het Hoofdspoorwegnet.

In het Basisnet Spoor zijn per spoortraject begrenzingen vastgesteld voor het vervoer (vervoerszijde). Met betrekking tot het vervoer is een vaste risicoruimte met een risicoplafond vastgesteld. Het risicoplafond fungeert als de grens aan de groeirimte van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risicoplafond wordt uitgedrukt in een maximale hoeveelheid risico die in de omgeving van een spoortraject aanwezig mag zijn. Dit risico wordt weer uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} per jaar contour) en het groepsrisico. Het groepsrisico wordt bepaald door de bevolkingsdichtheid en de risicobron, waaruit een 'oriëntatiewaarde' kan worden opgemaakt.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen (bebouwingszijde) zijn beperkingen neergelegd in een vaste veiligheidszone met een risicoplafond. Het risicoplafond fungeert als begrenzing van de veiligheidszone waarbinnen aan de bebouwingszijde ruimtelijke beperkingen gelden. Binnen de veiligheidszone van het spoortraject mag niet worden gebouwd. De veiligheidszone wordt gemeten in meters vanuit het hart van de doorgaande spoorbundel. De veiligheidszone verschilt per spoortraject,

afhankelijk van de hoeveelheid en de samenstelling van het vervoer. De grootste veiligheidszone is die langs de Betuweroute (30 meter).

En ten tweede het tracé van de Betuweroute. De afstand van het plangebied tot het tracé van de Betuweroute bedraagt c.a. 150 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de veiligheidszone (34 meter) en de PR 10^{-6} per jaar contour (30 meter) van het tracé van de Betuweroute. Het groepsrisico dient echter te worden verantwoord. In het kader van het bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost' heeft reeds een verantwoording plaatsgevonden. Bij deze verantwoording is rekening gehouden met een ontwikkeling van 37 woningen. In het onderhavige bestemmingsplan betreft de ontwikkeling een lichte verhoging tot 40 woningen. Deze beperkte verhoging zal naar verwachting niet leiden tot een verandering in de conclusie verantwoording van het groepsrisico. De verantwoording is in het kader van dit bestemmingsplan bijgewerkt en opgenomen in de bijlagen. Uit de verantwoording kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling ten aanzien van het groepsrisico.

Net als bij het Basisnet Weg is langs bepaalde spoorbaanvakken een zogenaamd Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) vastgesteld. Op grond van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) dient rekening te worden gehouden met de effecten van een incident met brandbare vloeistoffen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de zone van 30 meter (gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf) en de ruimte boven het spoor geldt een verantwoordingsplicht gericht op het effect van een eventuele plasbrand. Tevens is in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) de verantwoordingsplicht van het groepsrisico, en de aandacht voor rampbestrijding en zelfredzaamheid voor bebouwing in de nabijheid van het spoor wettelijk vastgelegd.

Ten zuiden van het plangebied is het tracé van de Betuweroute gelegen. De afstand van het plangebied tot het tracé van de Betuweroute bedraagt c.a. 150 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de veiligheidszone (34 meter) en de PR 10^{-6} per jaar contour (30 meter). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het groepsrisico verantwoord. Bij deze verantwoording is rekening gehouden met de verhoging van het aantal woningen. Deze beperkte verhoging zal naar verwachting niet leiden tot een verandering in de conclusie verantwoording van het groepsrisico. De verantwoording is in het kader van dit bestemmingsplan bijgewerkt en opgenomen in de bijlage.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Conclusie

Het onderhavige plangebied is niet gelegen binnen de PR 10^{-6} per jaar contouren van inrichtingen of (spoor)wegen waarover vervoer van gevaarlijk stoffen plaatsvindt. Het groepsrisico van het tracé van de Betuweroute geeft eveneens geen belemmeringen. Het onderhavige bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost – Herziening' ondervindt hiermee wat betreft aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost – Herziening' 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 'Schelluinen-Oost – Herziening' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost – Herziening' is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost' van de gemeente Giessenlanden. Hier is voor gekozen, omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Woongebied

De globale bestemming 'Woongebied' voor het planmatige woongebied gaat verder dan alleen een aanwijzing van gronden voor woningen. Tot de bestemming behoren eveneens de erven en tuinen, de groenvoorzieningen en speelterreinen, alsmede de wegen, paden en parkeervoorzieningen. De aanwezige hoofdbouw-massa wordt voorzien van bouwvlakken. Omdat woningen in diverse typen voorkomen, onderscheiden naar afmeting van de hoofdgebouwen, alsmede naar plaats, omvang en goothoogte van aanbouwen en bijgebouwen, zijn de hoofdgebouwen in verschillende categorieën onderscheiden. De omvang van erven en tuinen is niet gedetailleerd op de verbeelding aangegeven. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen te allen tijde achter de voorgevel te worden gebouwd.

Agrarisch

De agrarische gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' toebedeeld gekregen. Binnen deze bestemming zijn agrarische activiteiten alsmede bouwwerken in de vorm van schuilstallen toegestaan. De schuilstallen zijn op de verbeelding voorzien van een bouwvlak.

Tuin

Bij het deelgebied 'Waterwonen' is het 'eiland' anders vormgegeven, zodat er een betere onderhoudssituatie ontstaat en een betere verkaveling. Daarnaast dient dit eiland voor de aanleg en instandhouding van een geluidswerende voorziening voor dit deelgebied. Binnen de bestemming is hiervoor een nadere functieaanduiding opgenomen. Bebouwing in de vorm van gebouwen en overkappingen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Verkeer – verblijfsgebied

De ontsluitingsweg die is verbonden met de Kerkboomstraat is voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming is naast de openbare weg met verblijfsfunctie tevens ruimte voor nuts-, speel- en groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Water

Binnen deze bestemming zijn de bestaande hoofdwatergangen en nieuw te realiseren watergangen opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming, zoals constructies voor bruggen, kademuren en duikers, zijn toegestaan.

Groen

Dit zijn de gronden voor de openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden, alsmede nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Parkeren binnen deze bestemming is niet toegestaan.

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 wordt 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 INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met belanghebbende overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland;
- Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid;

Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid

Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid heeft in een schriftelijke reactie d.d. 25-06-2015 aangegeven een opmerking te hebben op het onderhavige plan:

- Op 21 januari 2010 is ten behoeve van het nieuwbouwplan 'Schelluinen-Oost' een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderhavige bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost – Herziening' is sprake van toevoeging van 4 extra wooneenheden. Gezien de toevoeging van extra wooneenheden en thans wordt gerekend met het Reken- en Meetvoorschrift 2012 verzoekt Rijkswaterstaat West-Nederland het akoestische onderzoek te actualiseren (aanvullen met de gewenste ontwikkelingen).

De overlegreactie is beantwoord in de Nota van Inspraak (toegevoegd in de bijlage). Er is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van het deelgebied 'Waterwonen'. Het akoestisch onderzoek is verwerkt in de toelichting. De overlegreactie is toegevoegd in de bijlage.

Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland heeft in een schriftelijke reactie d.d. 29-06-2015 (kenmerk: 201508035) aangegeven akkoord te zijn met het onderhavige plan. *'Het plan is conform de eisen en wensen van ons waterschap'*. De overlegreactie is toegevoegd in de bijlage.

Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft per mail laten weten akkoord te zijn met het opgestelde voorontwerpbestemmingsplan.

8.2 Inspraak

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Tijdens deze periode in totaal één inspraakreactie ingediend.

De inspraakreactie is beantwoord in de Nota van Inspraak (toegevoegd in de bijlage). De inspraakreactie heeft geleid tot een aantal wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

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

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