



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 'Schelluinen, Over de Vliet III - Herziening'



NL.IMRO.0689.PB6104-vast

Status: vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 24-03-2015



Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Ontsluiting van het plangebied	4
2.2.3 Huidig gebruik	4
3 BELEIDSKADER	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	5
3.1.3 Conclusie rijksbeleid	5
3.2 Provinciaal beleid	6
3.2.1 Provinciale structuurvisie	6
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	7
3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020	8
3.3 Regionaal Beleid	9
3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar	9
3.3.2 Regionale woonvisie	9
3.4 Gemeentelijk beleid	10
3.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon	10
3.4.2 Nota volkshuisvesting	10
3.4.3 Bestemmingsplan “Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen”	11
4 PLANBESCHRIJVING	12
4.1 Plan	12
4.2 Ontsluiting en Parkeren	13
4.3 Motivering medewerking	13
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	14
5.1 Geluidhinder (wegverkeerslawaaï)	14
5.2 Bedrijven en milieuzonering	15
5.3 Bodem	17
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	18
5.5 Watertoets	20
5.6 Flora en fauna	24
5.7 Luchtkwaliteit	25

5.8 Externe veiligheid	26
6 OVERLEG EN INSPRAAK	28
6.1 Zienswijzen	28

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Onderbouwing t.b.v. regionale afstemming woonvisie 'Nieuwbouw Schelluinen'	Gemeente Giessenlanden	Versie 3	02-09-2014

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Eind 2012 is het ontwikkelingsplan 'Over de Vliet III' van start gegaan. Deze uitbreiding aan de westkant van de dorpskern Schelluinen is redelijk uniek te noemen, omdat er wordt ontwikkeld volgens het principe 'consument gericht ontwikkelen'. Hierbij hebben kopers de mogelijkheid een eigen kavelgrootte en type woning te bepalen. Via dit principe wordt maximaal aan de consumentenvraag voldaan. Gezien er vanuit de markt vraag is naar kleinere bouw kavels zijn de oorspronkelijke 23 geplande kavels c.q. woningen niet toereikend om het plangebied 'Over de Vliet III' volledig in te vullen.

Momenteel zijn circa 20 bouw kavels c.q. woningen, variërend van starterswoningen, kleine en grote vrijstaande woningen, verkocht. Circa een derde van de woningen is inmiddels gerealiseerd, een derde is in aanbouw en het resterende deel wordt naar verwachting in een periode van 2 tot 3 jaar gerealiseerd. Vanwege de aanhoudende vraag naar kleine bouw kavels is besloten het ontwikkelingsplan 'Over de Vliet III' te herzien en het maximum aantal wooneenheden in het plangebied te verhogen naar 31 wooneenheden.

In de woningbouwprogrammering zijn reeds 23 woningen voor het plangebied opgenomen. Planologisch zijn in het vigerende bestemmingsplan 20 woningen als maximaal opgenomen. Er is dus sprake van een toename van het aantal woningen van respectievelijk 8 t.o.v. de woningbouwprogrammering en 11 t.o.v. het planologisch regime.

Om deze extra woningen planologisch mogelijk te maken is er aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd een ruimtelijke onderbouwing op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied 'Over de Vliet III' is gelegen aan de westzijde van Schelluinen en wordt begrensd door de woningen aan de Roerdompstraat en het in ontwikkeling zijnde plan Kweetal (mini-camping, kinderboerderij, kinderopvang, natuureducatiecentrum). Het bestemmingsplan van dit project is inmiddels vastgesteld door de gemeente.



Afbeelding 1: Plangebied 'Over de Vliet III' met daarin een verkaveling die gedeeltelijk is gerealiseerd en gedeeltelijk nog nader ingevuld moet worden (rood omlijnd).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied 'Over de Vliet III' is het bestemmingsplan "Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen" van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 oktober 2012. Het plangebied 'Over de Vliet III' heeft de bestemmingen:

- Woongebied
- Tuin
- Water

Met de dubbelbestemmingen:

- Archeologie – 7
- Archeologie – 8

Een omgevingsvergunning om at te kunnen wijken van het vigerende bestemmingsplan is noodzakelijk gezien het vigerend bestemmingsplan het planologisch niet toelaat om 31 wooneenheden te realiseren (uitgaande van een maximum van 31 te realiseren bouw kavels, afhankelijk van de marktvraag kan dit naar beneden worden bijgesteld).

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 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.

De locatie is gelegen aan de westkant van gemeente Schelluinen aan de Karekietstraat en heeft een oppervlakte van ca. 16.000 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 20e 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: de uitbreiding Schelluinen-Oost met haar kenmerkende woonerven in de Kwakernaaksche polder en dit ontwikkelingsplan 'Over de Vliet III'.

2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied 'Over de Vliet III' wordt gevormd door de Karekietstraat en de Roerdompstraat. De Roerdompstraat ontsluit vervolgens voor gemotoriseerd verkeer op de Voordijk.

Voor voetgangers en fietsers is eveneens een verbinding via de wandelroute van het in ontwikkeling zijnde plan Kweetal (mini-camping, kinderboerderij, kinderopvang, natuureducatiecentrum) dat deel uit gaat maken van een wandelgebied in de groene omzoming van Schelluinen.

Aan de Karekietstraat en op de bouwkavels zijn voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat parkeren voor onderhavig plan is opgelost op eigen terrein en/of in de openbare ruimte van het plangebied.

2.2.3 Huidig gebruik

In de huidige situatie is 'Over de Vliet III' in aanbouw als woongebied met de bestemmingen tuin en water.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

De omgevingsvergunning maakt het planologisch mogelijk 31 woningen binnen het plangebied te realiseren, door het maximaal aantal wooneenheden te verhogen. Het plan is kleinschalig van aard en er worden met de voorgenomen ontwikkeling geen Rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

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 het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening), welke is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen.

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

3.1.3 Conclusie rijksbeleid

De voorgenomen uitbreiding van het maximaal toegestaan aantal wooneenheden in het plan Over de Vliet III is kleinschalig van aard. Het plan is in overeenstemming met het door het Rijk geformuleerde beleid en er worden geen Rijksbelangen geschaad. Gesteld kan worden dat het onderhavige plan past binnen het nationale beleidskader.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

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

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

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

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

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

Voor het plangebied 'Over de Vliet III' 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.

Voor het ontwikkelingsplan 'Over de Vliet III' is gekozen voor ontwikkeling middels het principe 'consumentgericht ontwikkelen' (kopers hebben de mogelijkheid een eigen kavelgrootte, type woning en architectuur te bepalen). Uit de praktijk is gebleken dat de consument vraagt naar kleinere bouwkvavels. Dit betekent dat een deel van het plangebied 'Over de Vliet III' braak komt te liggen. Ten aanzien van de kwaliteit van de leefomgeving is dit voor de gemeente Giessenlanden en de eerste bewoners geen wenselijke situatie.

Om te komen tot een volledige invulling van het plangebied is besloten het maximaal toegestane aantal wooneenheden c.q. bouwkvavels in het plangebied te verhogen van 23 naar 31 wooneenheden. Hierbij is het noodzakelijk dat het vigerende bestemmingsplan wordt gewijzigd of kan worden afgeweken van het vigerend bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning.

Het plangebied 'Over de Vliet III' is vanaf 2012 met de start van de ontwikkeling toegevoegd aan het bestaand stads- en dorpsgebied. De 8 extra woningen zijn reeds regionaal afgestemd en opgenomen in de Woningbouwmonitor Alblasserwaard 2020-2030. Het onderhavige plan past daarmee binnen de beleidslijnen, zoals deze door de provincie zijn vastgesteld.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In de provinciale Verordening Ruimte zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de provinciale 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.

Voor de gewenste uitbreiding van het aantal woningen binnen het plan Over de Vliet III, maakt het provinciaal beleid eveneens gebruik van het toetsingsinstrument 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'. Een gemeente moet hierin kunnen aantonen dat een plan met nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen:

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

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 (zie 3.3.2 Regionale Woonvisie). Hierin is de werkwijze opgenomen met betrekking tot de afstemming van plannen in regionaal verband. Provincie Zuid-Holland heeft de Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden goedgekeurd.

Het onderhavige plan maakt het planologisch mogelijk om het aantal wooneenheden in het plangebied 'Over de Vliet III' te vergroten naar maximaal 31 wooneenheden.

De aanhoudende consumentenvraag (van binnen en buiten de regio) naar kleinere kavels in het plangebied 'Over de Vliet III' bevestigt dat er sprake is van een aantoonbare regionale behoefte naar extra woningen in Schelluinen. Daarnaast wordt deze behoefte opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied, omdat het plangebied 'Over de Vliet III' met de start van de ontwikkeling in 2012 is toegevoegd aan het bestaand stads- en dorpsgebied. De gewenste uitbreiding van het toegestaan aantal woningen sluit hiermee aan bij de gestelde eisen in de Provinciale Verordening Ruimte en het toetsingskader 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

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

In de provinciale woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

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

Voor het plangebied 'Over de Vliet III' liggend in de regio Alblasserwaard komt dit erop neer dat er beperkt kan worden gebouwd. Om de woningbouw in de Alblasserwaard te beperken is ervoor gekozen om eventuele nieuwbouw regionaal af te stemmen. De regionale woonvisie (zie 3.3.2) staat in het provinciaal beleid centraal. De beoogde 8 extra wooneenheden zijn reeds regionaal afgestemd en positief beoordeeld. Deze maximaal toegestane 8 extra woningen zijn opgenomen in de Woningbouwmonitor Alblasserwaard 2020 - 2030.

Deze kwalitatieve bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied is passend binnen de door de provincie gestelde contingenten. Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de bovenstaande vijf ambities en is hierdoor in overeenstemming met de woonvisie.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030.

Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren.

In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Schelluinen aangeduid als woonkern.

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

3.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen.

Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied
- Voorzieningendorpen
- Woondorpen

Schelluinen is in de regionale visie bestempeld als een 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.

De onderhavige omgevingsvergunning maakt het planologisch mogelijk om het maximaal aantal toegestane wooneenheden van 20 naar 31 wooneenheden te verhogen. Ten aanzien van de woningbouwprogrammering is sprake van 8 extra woningen, omdat voor het plan Over de Vliet III reeds 23 woningen waren opgenomen. Hierbij is sprake van een overschrijding van het aantal wooneenheden voor de afstemmingsvrijstelling. Daarbij zal de groei ten opzichte van de bestaande woningvoorraad in de planperiode 2010-2020 aanzienlijk meer bedragen dan 0,7%. Hierdoor is de verhoging van het aantal woningen regionaal afgestemd en inmiddels akkoord bevonden (zie bijlage Onderbouw t.b.v. Regionale afstemming woonvisie) en staat hiermee de ontwikkeling niet in de weg. De 8 extra wooneenheden zijn 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 plangebied Over de Vliet III 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 plan Over de Vliet III past vanwege de marktgerichte benadering goed binnen de Nota volkshuisvesting. In het plan zijn 9 starterswoningen gerealiseerd, waarmee het aanbod voor starters is vergroot. Door de realisatie van de starterswoningen (op kleinere kavels) is echter ook vraag ontstaan naar meer woningen om het plangebied te kunnen vullen.

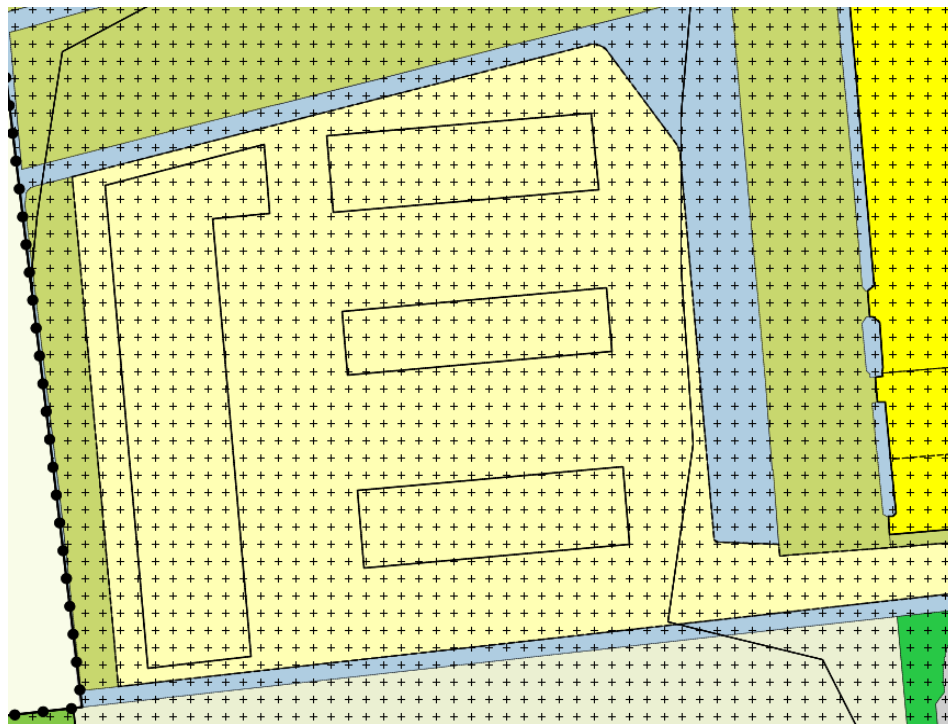
3.4.3 Bestemmingsplan “Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen”

Op het plangebied ‘Over de Vliet III’ is het bestemmingsplan “Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 oktober 2012. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de enkele bestemmingen:

- Woongebied;
- Tuin;
- Water

En daarbij de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 7;
- Waarde – Archeologie – 8;



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen

In de huidige markt is gebleken dat de consument vraagt naar kleinere bouw kavels. Dit betekent dat een deel van het plangebied ‘Over de Vliet III’ braak zal komen te liggen. Ten aanzien van de kwaliteit van de leefomgeving is dit voor de gemeente Giessenlanden en de eerste bewoners geen wenselijke situatie. Om te komen tot een volledige invulling van het plangebied is besloten het maximaal toegestane aantal wooneenheden c.q. bouw kavels in het plangebied te verhogen naar 31 wooneenheden. Hierbij zal tevens ten behoeve van de situering van de betreffende woningen op kavel 13 en 14 een kleine aanpassing van het bouwvlak plaatsvinden.

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is het noodzakelijk dat een omgevingsvergunning wordt verkregen om af te kunnen wijken van het vigerende bestemmingsplan “Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen”.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

Zoals in de aanleiding is beschreven is eind 2012 de ontwikkeling en verkoop van het ontwikkelingsplan 'Over de Vliet III' van gestart. Door het redelijk unieke karakter van de ontwikkeling, consumentgericht ontwikkelen, kent dit project een doorlopende fasering. Op deze wijze is er optimaal ingespeeld op de consumentvraag. Momenteel zijn 20 woningen c.q. bouwkvavels verkocht. Een derde van de woningen (11) is inmiddels gerealiseerd, een derde is in aanbouw (9) en het resterende deel wordt naar verwachting in een periode van 2 tot 3 jaar gerealiseerd.

Echter door de vraag naar kleine(re) kvavels wordt het plangebied 'Over de Vliet III' met de inmiddels 20 verkochte bouwkvavels niet volledig ingevuld. Ten aanzien van de kwaliteit van de leefomgeving is braakliggend terrein voor de gemeente Giessenlanden en de eerste bewoners niet wenselijk. Om tot een volledige invulling van het plangebied te komen is besloten om het planologisch mogelijk te maken het aantal wooneenheden c.q. bouwkvavels te verhogen naar maximaal 31 wooneenheden.

Daarmee is er planologisch sprake van een toename van maximaal 11 woningen, gezien in het vigerende bestemmingsplan maximaal 20 woningen zijn toegestaan. Ten aanzien van de woningbouwprogrammering is er echter sprake van een toename van maximaal 8 woningen, omdat voor het plangebied Over de Vliet III reeds 23 woningen zijn opgenomen.

De vraag naar de laatste beschikbare gronden zal overigens bepalen of er daadwerkelijk 31 woningen zullen worden gerealiseerd. Gezien de flexibele uitgifte van gronden kunnen dit, bij vraag naar grotere kvavels, minder woningen worden. Er worden middels onderhavige procedure maximaal 31 woningen mogelijk gemaakt, gebaseerd op een verkaveling met minimale kavelafmetingen.



Afbeelding 2: Luchtfoto bestaande situatie

Tenslotte zal tevens ten behoeve van de situering van de betreffende woningen op de kvavels 13 en 14 een kleine aanpassing van het bouwvlak plaatsvinden.

4.2 Ontsluiting en Parkeren

Het plan Over de Vliet III gaat na verlening van de benodigde vergunning maximaal 31 woningen tellen. Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie parkeren 182. Uitgaande van de locatie liggend in de schil van het centrum (dorpskern Schelluinen) in een weinig stedelijk gebied levert de volgende normstelling op:

Woningtype	Norm parkeerplaatsen per woning
Goedkoop (tot 200.000 euro)	1,55
Midden (200.000 – 250.000 euro)	1,85
Duur vanaf (250.000 euro)	2,1

Uitgaande van de maximale normstelling en de geplande invulling van het plangebied resulteert dit in een parkeervraag:

Type	Aantal woningen	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Goedkoop	9	13,95
Midden	12	22,20
Duur	10	21,00
Totaal	31	57,15

Uit analyse is gebleken dat onderhavig bestemmingsplan het onderstaande aantal parkeerplaatsen beschikbaar heeft.

Aantal aanwezige parkeerplaatsen	Aantal woningen
Openbaar (realiseerbaar)	40
Parkeren op eigen terrein	21
Totaal	61

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plan Over de Vliet III voldoet aan de norm bij een bebouwingsgraad van 31 woningen. De maximale normstelling bij een maximaal geplande invulling (57,15 parkeerplaatsen) ligt onder het beschikbare aantal aanwezige 61 parkeerplaatsen in het plangebied.

4.3 Motivering medewerking

- De verhoging van het planologisch maximaal toegestane aantal wooneenheden zorgt voor een volledige invulling van plangebied en daarmee een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.
- De beoogde 8 extra woningen zijn regionaal afgestemd en reeds positief beoordeeld. De regionale behoefte van een verhoging van het aantal wooneenheden is aangetoond.
- De extra woningen passen binnen het bestaande bouwregime en bebouwingsgebied er vindt geen uitbreiding plaats van het aantal uitgeefbare meter, plangebied of bouwmogelijkheden.
- Deze kwalitatieve woningbouw is passend binnen de bestaande omgeving, welke vrijwel geheel uit woonbebouwing bestaat.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder (wegverkeerslawaaï)

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.

Het onderhavige plan maakt het planologisch mogelijk 11 extra woningen c.q. bouwkvavels te realiseren.

Vanuit het kader van de Wgh is er daarmee sprake van toevoeging van geluidsgevoelige objecten (woningen).

De locatie is gelegen aan de westzijde van Schelluinen en wordt begrensd door de woningen aan de Roerdompstraat en het in ontwikkeling zijnde plan Kweetal (mini-camping, kinderboerderij, kinderopvang, natuureducatiecentrum). Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van de A15 dan wel de N216. De ontwikkeling valt aan de ene kant wel binnen de geluidszone van de Voordijk en Landscheiding. Deze wegen met een maximumsnelheid van 60 km/h hebben een geluidszone van 250 meter (uitgaande van een/twee rijstroken en een buitenstedelijke ligging). Aan de andere kant van de ontwikkelingslocatie ligt de Roerdompstraat. Deze weg kent een maximumsnelheid van 30 km/h en is niet-gezoneerd. Op basis van jurisprudentie voor 30 km/h-wegen, is daarom ook een berekening voor de Roerdompstraat uitgevoerd om de aanvaardbaarheid van het geluidsniveau te kunnen beoordelen.

Adviesbureau RBOI heeft ten behoeve van het bestemmingsplan 'Over de Vliet III', vastgesteld op 13 januari 2011, een akoestisch onderzoek uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006. Hieruit is gebleken dat:

- De geluidsbelasting op de ontwikkelde woningen wordt als gevolg van de gezoneerde wegen Voordijk en Landscheiding de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De geluidsbelastingen als gevolg van het verkeer op deze wegen bedragen 36dB en 16 dB.
- De geluidsbelasting als gevolg van de niet-gezoneerde Roerdompstraat wordt ruimschoots niet overschreden. De geluidsbelastingen als gevolg van het verkeer op deze weg bedraagt 23dB, waarbij de voorkeursgrenswaarde op 48 dB ligt.

Conclusie:

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Voordijk, Landscheiding en Roerdompstraat voor de geplande ontwikkeling zit ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op basis van eerder onderzoek kunnen we concluderen dat uitbreiding van het toegestaan aantal woningen, geen belemmeringen ondervind ten aanzien van wegverkeerslawaaï en dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering. 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 gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Ruimtelijke ordening

Ten aanzien van het planologisch mogelijk maken van het realiseren van maximaal 11 extra woningen c.q. bouwkavels dient er rekening gehouden te worden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Het plangebied 'Over de Vliet III' is gelegen ten westen van de dorpskern Schelluinen, aansluitend aan de bebouwing aan de Roerdompstraat.

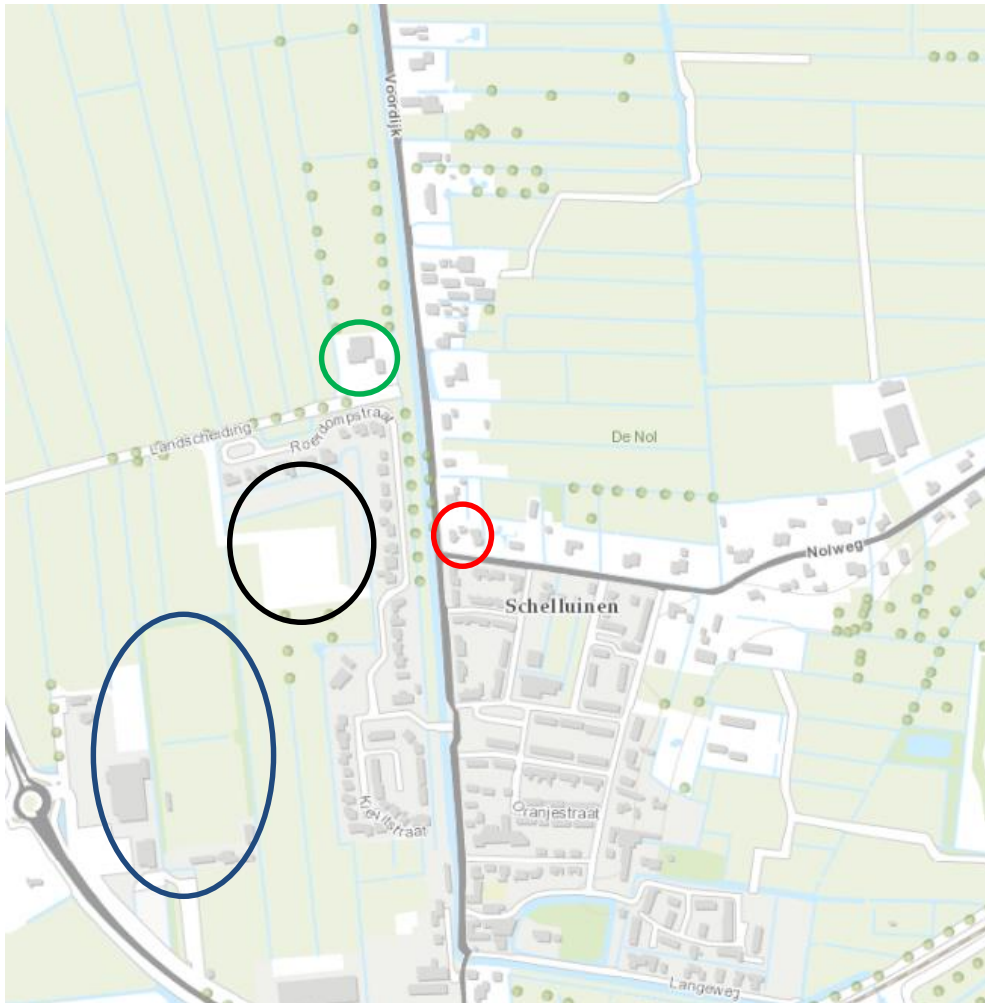
Ten oosten, op ruim 105 m van het plangebied, ligt aan de Voordijk een Tuincentrum. Dit bedrijf valt in categorie twee waarvoor een richtafstand ten opzichte van het plangebied geldt van 30 m.

Op circa 120 m ten noorden van het plangebied ligt een bedrijf dat caravans stalt. Dit bedrijf valt binnen categorie twee zodat hiervoor eveneens een richtafstand ten opzichte van het plangebied geldt van 30 m.

Ten oosten en zuiden van het plangebied liggen meerdere (agrarische)bedrijven verspreid door Schelluinen. Het gaat hier voornamelijk om bedrijven uit de categorieën één en twee. De afstand ten opzichte van het plangebied is groot genoeg zodat er geen sprake zal zijn van onaanvaardbare milieuhinder.

Ten westen van het plangebied wordt het Transportcentrum Schelluinen-West gerealiseerd. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven t/m categorieën drie toegestaan. De afstand ten opzichte van het plangebied (circa 330 m) is groot genoeg zodat er geen sprake zal zijn van onaanvaardbare milieuhinder.

In het westen van Schelluinen ligt een aantal tennisbanen en sportvelden. De afstand ten opzichte van het plangebied bedraagt circa 200 m zodat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand die voor tennisbanen moet worden aangehouden op grond van de VNG-publicatie. De sportvelden bestaan uit drie voetbalvelden. Het zuidelijkste veld wordt gebruikt als trainingsveld, het centraal gelegen veld is het hoofdveld en het meest noordelijke veld is het tweede veld. Van deze velden heeft alleen het hoofdveld een lichtinstallatie, de afstand van het hoofdveld tot aan het plangebied bedraagt 150 m. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 50 m die voor sportvelden met kunstverlichting moet worden aangehouden. Een lichtonderzoek is derhalve niet noodzakelijk, er zal eveneens geen sprake zijn van onaanvaardbare (milieu)hinder.



Afbeelding 4: Omliggend(e) tuincentrum (rood omcirkeld), sportvelden (blauw omcirkeld) en caravanstalling (groen omcirkeld). (Plangebied is zwart omcirkeld)

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied 'Over de Vliet III' sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat. De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor (agrarische) bedrijven in de omgeving. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de verlening van de vergunning niet in de weg.

5.3 Bodem

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

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

Middels de omgevingsvergunning wordt het maximaal toegestaan aantal woningen verhoogd. Echter wijzigt de bestemming of het uitgeefbaar gebied niet en is bodemonderzoek derhalve niet noodzakelijk. Bij de start van de ontwikkeling van het plangebied is voor het bestemmingsplan 'Over de Vliet III', vastgesteld op 13 januari 2011, door Dordrecht Research BV. een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Op 4 september 2009 zijn de resultaten van dit onderzoek gepubliceerd.

“Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het aangetroffen globale bodemprofiel op deze locatie bestaat uit matig siltige klei gevolgd door veen. In de bovengrond worden bij vrijwel alle boringen roesthoudende lagen aangetroffen.*
- Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk geen asbest verdachte materialen op- of in de bodem waargenomen.*
- De bovengrond is niet verontreinigd.*
- Behoudens zeer lichte (niet significante) verhoogde gehalten aan molybdeen en nikkel is de ondergrond rond het freatisch grondwaterniveau niet verontreinigd.*
- Het grondwater op de locatie is gemiddeld licht verontreinigd met barium en/of met xylenen.*
- De baggerspecie ter plaatse van de westelijk en de oostelijke gelegen sloten kan toegepast worden op landbodem met het klasse oordeel 'Wonen'. Het slib in de sloot centraal gelegen op de locatie kan toegepast worden op landbodem met het klasse oordeel 'achtergrondwaarde'.*

Gezien de relatief lichte overschrijding ten opzichte van de achtergrondwaarde/streefwaarde en de grote vergelijkbaarheid met de gegevens uit de lokale bodemkwaliteitskaart wordt de gehanteerde onderzoeksstrategie voldoende representatief geacht.

Uitvoering van vervolgonderzoek of het treffen van aanvullende maatregelen wordt niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de aangetroffen gehalten zijn, milieuhygiënisch gezien, derhalve geen factoren aanwezig die de afgifte van een bouwvergunning kunnen belemmeren.”

Conclusie

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Gezien het plangebied niet wordt uitgebreid is verder bodemonderzoek niet noodzakelijk. De beoogde verhoging het maximaal aantal toegestane woningen c.q. bouwkavels van 20 naar 31 wooneenheden ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

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

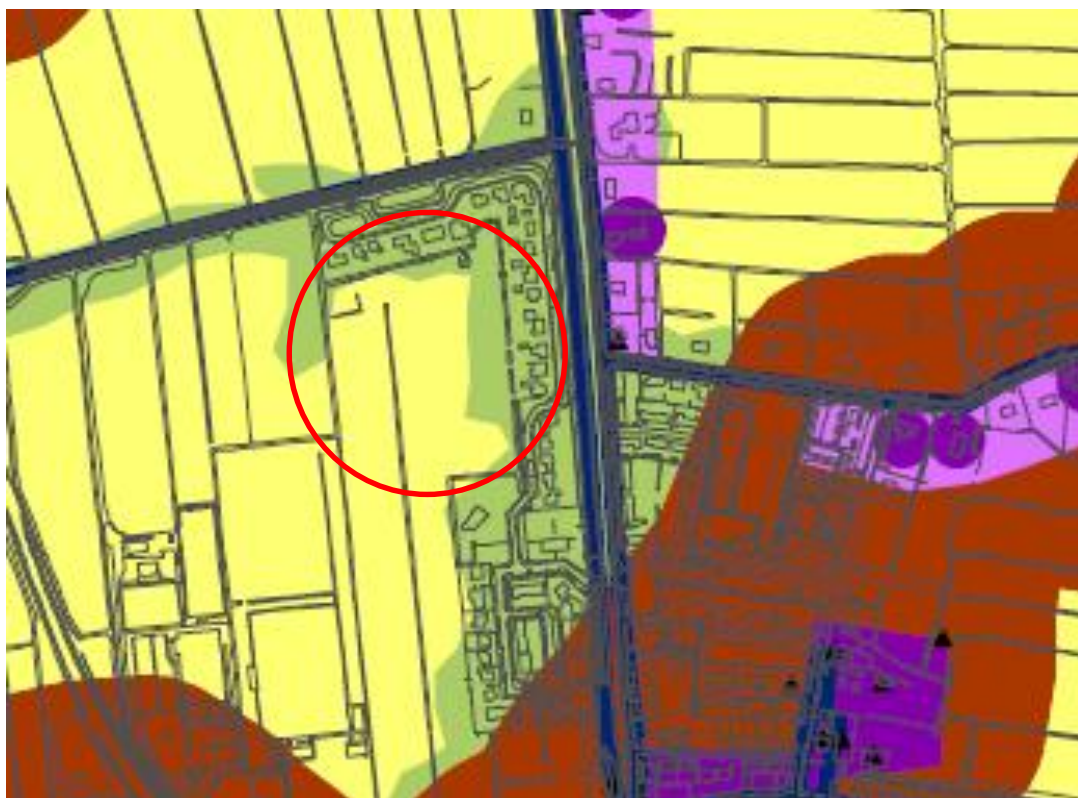
Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Beleidsnota Archeologie

De 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 5: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

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

De verwachtingswaarde, en daarmee bepalend voor de onderzoeksplicht, betreft een lage verwachtingswaarde voor alle perioden. Door de lage verwachtingswaarde en het feit dat het plangebied kleiner is dan de onderzoeksgrens blijven de bodemverstorende activiteiten ruimschoots onder de onderzoeksgrens. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Voor gebieden met een cultuurhistorische waarde is het wenselijk dat deze cultuurhistorische structuur niet wordt aangetast. De cultuurhistorische topgebieden zijn door de provincie aangegeven. Het plangebied bevindt zich volgens de Cultuurhistorie kaart behorende bij het vigerende streekplan van de provincie Zuid-Holland niet in een cultuurhistorische gevoelig gebied.

Conclusie:

Voor het gebied Over de Vliet III is sprake van een lage verwachtingswaarde voor archeologie, waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

5.5 Watertoets

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

Waterschapsbeleid

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

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

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

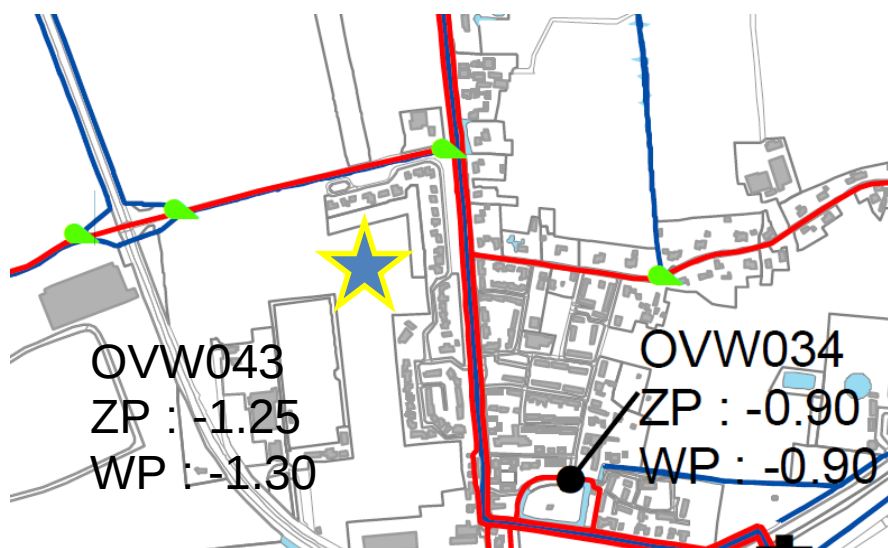
Watertoets

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

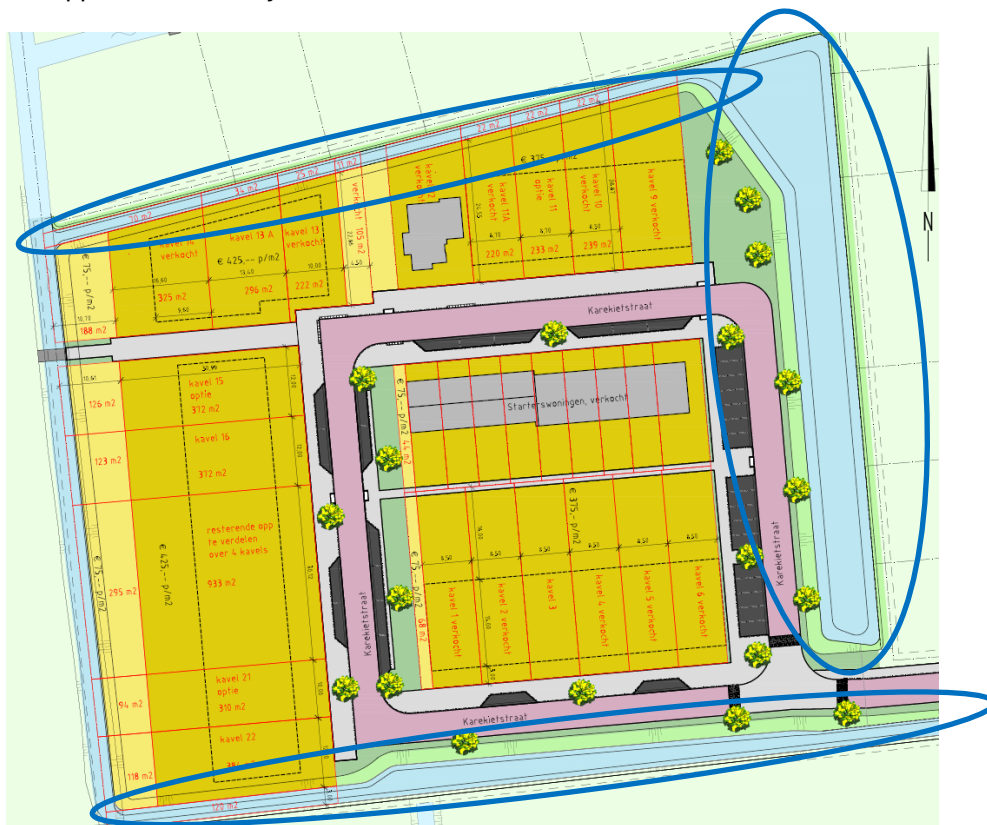
Het plangebied 'Over de Vliet III' is gelegen in het peilgebied van de Overwaard, gebied OVW043. Dit peilgebied heeft een zomerpeil van -1,25 NAP en een winterpeil van -1,30 NAP.



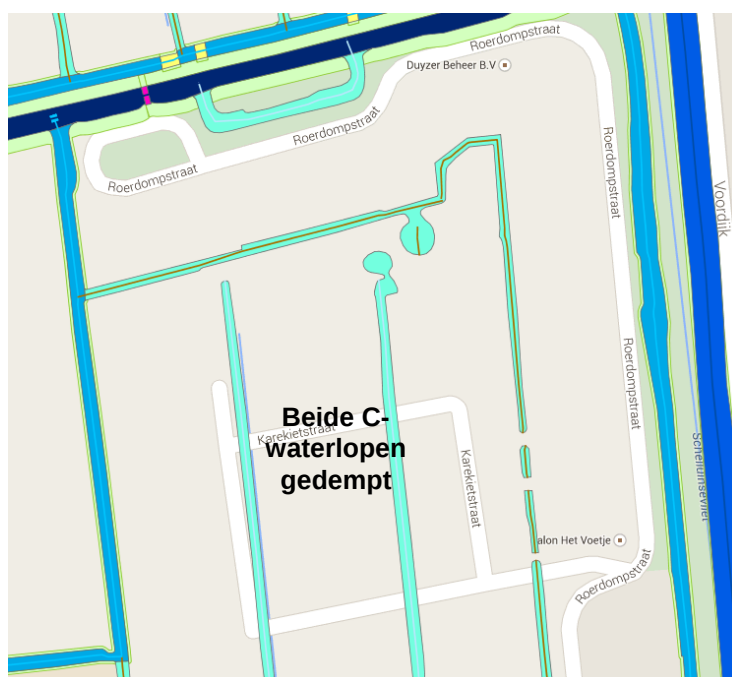
Afbeelding 6: Peilgebiedenkaart Alblasserwaard

Oppervlaktewater

Voor de realisatie van het plan Over de Vliet III heeft reeds een aanpassing plaats gevonden ten aanzien van het oppervlaktewatersysteem. Deze wijzigingen zijn echter nog niet op de legger wateren verwerkt. Verwerking zal plaats vinden na oplevering van de revisiegegevens nadat de ontwikkeling van het plangebied is afgerond. Met de onderhavige ontwikkeling om extra woningen te kunnen realiseren binnen het bestaand plangebied zullen geen wijzigingen optreden aan het oppervlaktewatersysteem.



Afbeelding 7: Oppervlakte water plangebied Over de Vliet III (blauw omlijnd nieuwe watergangen)



Afbeelding 8: Huidige legger wateren WSRL

Zoals aangegeven zijn op de legger de dempingen van de c-watergangen en de nieuw gerealiseerde watergangen rond het plangebied nog niet verwerkt. Verder zijn geen (extra) wijzigingen aan het oppervlaktewater voorzien.

Nieuwbouweffecten

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

Het onderhavige bestemmingsplan 'Schelluinen, Over de Vliet III - Herziening' gaat uit van het principe 'consument gericht ontwikkelen' (kopers hebben de mogelijkheid een eigen kavelgrootte en type woning te bepalen). Gezien er vanuit de markt vraag is naar kleinere bouwkavels zijn de oorspronkelijke 23 geplande kavels c.q. woningen niet toereikend om het plangebied 'Over de Vliet III' in te vullen. Hierdoor is besloten om het maximum aantal woningen c.q. bouwkavels uit te breiden naar 31.

De uitbreiding van het maximaal toegestaan aantal woningen zal uitsluitend plaats vinden binnen het huidige uitgeefbaar gebied. Er zullen geen wijzigingen optreden ten aanzien van de hoeveelheid m² uitgeefbaar en openbaar gebied. Ook treden er geen wijzigingen op ten aanzien van het verhard oppervlak. De huidige openbare infrastructuur blijft ongewijzigd en ook de verharding door bebouwing en erfverharding zal niet toenemen. Het aantal woningen neemt weliswaar toe, maar dit wordt veroorzaakt doordat men kleinere kavels koopt en daarmee kleinere woningen realiseert. Per saldo zal het totaal oppervlakte verharding (hoofdgebouw, bijgebouwen, bestrating en evt. terrassen) niet toenemen.

Een watervergunning ten behoeve van nieuwbouweffecten is voor het onderhavige plan daarom niet noodzakelijk.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen binnen de beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. Waterkeringsaspecten zijn niet aan de orde.

Grondwaterbeschermingszone

'Over de Vliet III' ligt niet in een grondwaterbeschermingszone als bedoeld in Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Ontsluiting

'Over de Vliet III' is ontsloten via de Karekietstraat en de Roerdompstraat. Voor de nieuw te bouwen woningen zal aangesloten worden op de bestaande ontsluitingswegen.

Riolering

Voor de maximaal 11 extra woningen zal worden aangesloten op het bestaande rioolsysteem in de Karekietstraat.

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. In de nabije omgeving van het bouwplan is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. 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

De verhoging van het maximaal toegestaan aantal woningen heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.6 Flora en fauna

Algemeen

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

Flora- en faunawet

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

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

EHS

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

Het projectgebied is gelegen aan de westkant van de dorpskern van Schelluinen en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

Om de invloed van nieuwbouw op de aanwezige Flora en Fauna in kaart te brengen is destijds voor het bestemmingsplan ‘Over de Vliet III’, vastgesteld op 13 januari 2011, door ATKB onderzoek gedaan naar de aanwezige Flora en Fauna (november 2009). Hieruit is voorgekomen dat de nieuwbouw van ‘Over de Vliet III’ geen belemmeringen ondervindt van de aanwezige Flora en Fauna. Gezien het plangebied niet wordt uitgebreid is verder onderzoek naar Flora en Fauna niet noodzakelijk. De dempingen en graven van watergangen zijn al gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen belemmeringen ten opzichte van Flora en Fauna.

5.7 Luchtkwaliteit

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

In het Besluit Niet in Betekenende 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.

Middels de onderhavige omgevingsvergunning wordt het planologisch mogelijk gemaakt het maximaal toegestane aantal wooneenheden te verhogen naar 31. Gezien het beperkte aantal woningen valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Uitgaande van de maximaal te realiseren aantal van 31 woningen in plangebied 'Over de Vliet III' ondervindt het voorgenomen plan voor het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

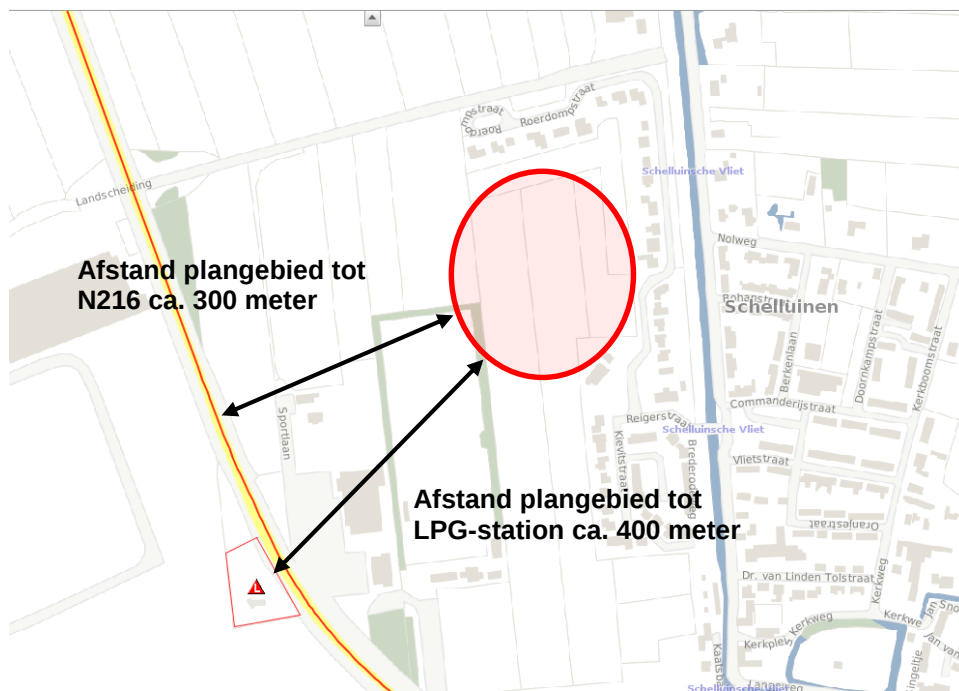
Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen.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

Invloed van stationaire bronnen

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

In de omgeving van het plangebied bevindt zich op ca. 400 meter een LPG-tankstation (afbeelding 8).

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 'Over de Vliet III' bevindt zich echter ruimschoots buiten 10^{-6} /jr contour (80 meter) van het LPG-tankstation (afstand van 400 meter). Hieruit kunnen we concluderen dat er in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen bevinden waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of om het plangebied bevinden zich geen Bevi inrichtingen.



Afbeelding 8: Uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In en om het plangebied 'Over de Vliet III' zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" d.d. 10 juli 2012 opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd.

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 onmiddellijke omgeving van het plangebied 'Over de Vliet III' vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Echter 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 ca. 300 meter bedraagt, vallen deze tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

6 OVERLEG EN INSPRAAK

6.1 Zienswijzen

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

Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.