

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. BESTEMMINGSWIJZIGING ‘Noordzijde 24’ TE NOORDELOOS



versie: 3.0

Langerak, 06-12-2013


Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Ing. E. van den Heuvel

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 Bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Ontsluiting van het plangebied	4
2.2.3 Huidig gebruik	4
3 BELEIDSKADER	5
3.1 Europees en rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)	5
3.2 Provinciaal beleid	6
3.2.1 Provinciale structuurvisie	6
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	6
3.3 Regionaal Beleid	7
3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden	7
3.4 Gemeentelijk beleid	8
3.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon	8
3.4.2 Nota volkshuisvesting	8
3.4.3 Vastgesteld bestemmingsplan “Noordeloos Dorpskern”	8
4 PLANBESCHRIJVING	10
4.1 Bouwplan	10
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
4.3 Ontsluiting en Parkeren	11
4.4 Waterhuishouding	11
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	12
5.1 Bedrijven en milieuzonering	12
5.2 Bodem	13
5.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden	13
5.4 Watertoets	15
5.5 Flora en fauna	18
5.6 Luchtkwaliteit	19
5.7 Externe veiligheid	19
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
6.1 Exploitatie	20
7 OVERLEG EN INSPRAAK	20

7.1 Zienswijzen	20
-----------------------	----

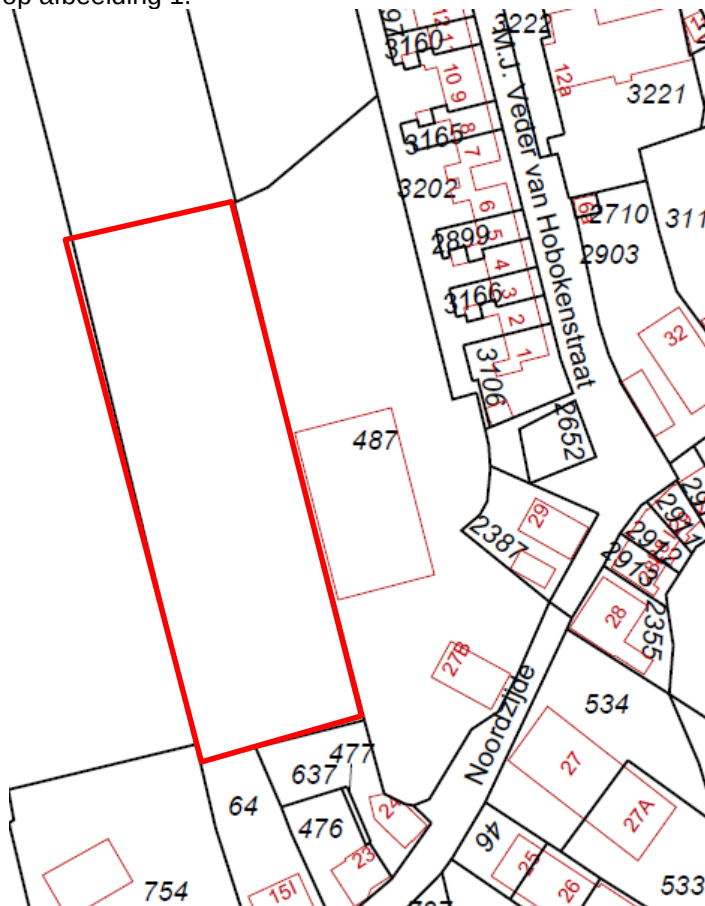
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Fam. Advocaat eigenaar van de Noordzijde 24 te Noordeloos heeft 2 februari 2012 een verzoek bij de gemeente Giessenlanden ingediend om de agrarische bedrijfsbebouwing op zijn perceel te gebruiken voor lichte bedrijfsactiviteiten. Omdat de vigerende bestemming agrarisch is zal de bestemming moeten worden gewijzigd naar bedrijfsdoeleinden. De gemeente heeft per brief van 5 december 2012 laten weten bereid te zijn medewerking te verlenen aan het verzoek door middel van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO welke in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Om deze bestemmingswijziging te kunnen onderbouwen 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 is gelegen aan de Noordzijde 24 te Noordeloos. De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door het agrarische weiland van de polder. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door het bedrijfsperceel Noordzijde 27b. De zuidzijde wordt begrensd door het woonperceel van de eigenaar fam. Advocaat, Noordzijde 24. Tenslotte wordt de westzijde van het perceel begrensd door het agrarisch landschap. Een en ander zoals aangegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1: projectgebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Noordeloos Dorpskern” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 september 2005 en door GS is goedgekeurd op 9 mei 2006. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Agrarische doeleinden



Afbeelding 2, plankaart vigerend bestemmingsplan

De bestemmingswijziging is noodzakelijk omdat de vigerende bestemming geen ruimte biedt voor het uitvoeren van lichte bedrijfsmatige activiteiten.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschrijft achtereenvolgens:

- hoofdstuk 2 de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 de vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 het plan en de stedenbouwkundige uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 de milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Noordeloos is één van de kernen van de gemeente Giessenlanden. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt in het zuidelijke deel, van de Alblasserwaard.

De locatie is kadastraal bekend gemeente Noordeloos, sectie C, nummer 812 ged. en heeft een oppervlakte van ca. 3.600m².

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën

De Kern van Noordeloos is gelegen langs een natuurlijk veenriviertje, genaamd de Noordeloos. Vanuit de kleihoudende stroomrug langs dit riviertje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de huidige ligging van de slagen in het landschap.

Het centrum van Noordeloos kenmerkt zich door een dichte soms stedelijke bebouwingsdichtheid.

Ter plaatse van het projectgebied, langs de Noordzijde, neemt deze bebouwingsdichtheid af en krijgt het straatbeeld een meer landelijke uitstraling. Het straatbeeld wordt gevormd door een afwisseling van (oude) vrijstaande en geschakelde woningen en (voormalige) boerderijen. Een enkele locatie waar een grote concentratie bedrijvigheid is gegroeid (o.a. Bassa) maken hierop een uitzondering.

2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een traditionele perceel ontsluiting op de Noordzijde. Parkeren is voor het plan opgelost op eigen terrein. Vanaf de Noordzijde kan men zowel in westelijke als in oostelijke richting het dorp verlaten, waarna men via het dorp respectievelijk de polderwegen de provinciale weg en de rijksweg kan bereiken.

2.2.3 Huidig gebruik

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met meerdere bestaande voormalige agrarische schuren. De locatie wordt thans alleen gebruikt voor wat opslag van goederen.



Afbeelding 3: foto inrit plangebied (rechts de woning van de eigenaar)

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld en aangevuld met een actualisering 2011 op 23-02-2012 en een actualisering 2012 op 30-01-2013. Deze nieuwe structuurvisie vervangt de vier streekplannen. De provincie wil met "Visie op Zuid-Holland" de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdpogingen:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. Stad en land verbonden

De Provinciale Structuurvisie loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Veel van het bestaande beleid wordt voortgezet. Daarnaast zijn er nieuwe accenten, zoals:

- Kwaliteit van steden, dorpen en landschap versterken;
- Stedelijke ontwikkeling en investeringen in infrastructuur combineren;
- Landschap (rust en ruimte) dichterbij mensen brengen;
- Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie haar beleid vanuit het streekplan-oost in grote mate voorzet en blijft streven naar een vitaal platteland met een strikte handhaving van de bebouwingscontouren. De provincie zet haar beleid voort om de woningbehoefte op te lossen binnen de rode contouren.

Voor de verankering en uitvoering van het provinciaal belang is een gedragslijn opgesteld, gebaseerd op de nota Ruimte, de Wro en het uitgangspunt decentraal wat kan: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Deze gedragslijn sluit aan bij de uitgangspunten van de Wro en is bepalend voor de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld.

De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, zoals onder andere is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie en nota Regels voor Ruimte, 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. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. 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 en het bijbehorende uitvoeringsplan. In de Verordening Ruimte is onder andere geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Voor deze ontwikkeling zijn twee artikelen uit de Verordening Ruimte van toepassing:

Artikel 2 Contouren

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd.

Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor deze gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een nee, tenzij beleid.

Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk. Voor recreatieve functies en bebouwing zijn enkele specifieke bepalingen opgenomen.

Artikel 4 Nationale landschappen en rijksbufferzones

De Alblasserwaard is aangewezen als Nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt, zijn binnen Nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

In de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden van RBOI, wordt een groot belang gehecht aan de leefbaarheid van de kleine kernen en het behoud van een basisvoorzieningenniveau. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Noordeloos aangeduid als kleine woonkern, gericht op vernieuwing binnen de huidige streekplancontour.

De structuurvisie zegt hierover dat de basisvoorzieningenfunctie van vooral de verzorgingskernen moet worden versterkt. Noordeloos zelf is geen verzorgingskern en is voor voorzieningen aangewezen op o.a. Hoornaar.

De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

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.

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.

3.4.3 Vastgesteld bestemmingsplan “Noordeloos Dorpskern”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Noordeloos dorpskern” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 september 2005 en door GS is goedgekeurd op 9 mei 2006. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Agrarische doeleinden



Afbeelding 4, plankaart vigerend bestemmingsplan

De bestemmingswijziging is noodzakelijk omdat de vigerende bestemming geen ruimte biedt voor de gewenste lichte bedrijfsmatige activiteiten waaronder de opslag van houtproducten.

In het bestemmingsplan in onder artikel 22 Agrarische doeleinden in lid 13 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in bedrijfsdoeleinden in de categorie 1 en 2.

Conclusie

Ondanks dat het bouwplan in strijd is met het vigerend bestemmingsplan past het bouwplan binnen het ruimtelijk beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente. En is het door middel van het in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid mogelijk de agrarische bestemming te wijzigen.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Bouwplan

Het voornemen om de bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsopstallen te gebruiken voor lichte bedrijfsmatige activiteiten, waaronder het opslaan van houtproducten en stallen van caravans.

De geplande activiteiten zullen plaats vinden binnen de bestaande opstallen en er zijn derhalve geen bouwactiviteiten (behoudens intern en renovatie) gepland.

Met de gemeente Giessenlanden is afgesproken dat het perceel zal worden voorzien (voor zover deze nog niet aanwezig is) van een landschappelijke inpassing.



Afbeelding 5: Situatie

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) De bestaande opstallen blijven gehandhaafd en zullen waar mogelijk worden opgeknapt, passend bij het cultuurhistorische karakter van Noordeloos.
- 2) Het geheel zal landschappelijk worden ingepast door nieuwe beplanting of verbetering van de bestaande inpassing.
- 3) Verkeer en parkeren. De ontsluiting blijft gehandhaafd en parkeren zal plaats vinden op eigen terrein.
- 4) Opslag en/of stalling van caravans vindt uitsluitend inpandig plaats. Buitenopslag / stalling is niet toegestaan.

4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het bouwplan gaat uit van de wijziging van de bestemming van agrarisch naar bedrijfsdoeleinden in de categorie 1 en 2. De geplande activiteiten beslaan voornamelijk opslag. Parkeren voor de eigenaar, maar ook voor bezoekers, zal plaats vinden op eigen terrein. Hiervoor is meer dan voldoende ruimte beschikbaar.

De bestaande ontsluiting op de Noordzijde zal gehandhaafd blijven.

4.4 Waterhuishouding

Binnen het Peilgebied waar het bouwplan zich bevindt is sprake van een compensatieregeling, bij een toename van het verharde oppervlak boven de 500m² verharding zal voor watercompensatie moeten worden gezorgd. Binnen het bouwplan wordt uitgegaan van de handhaving van de bestaande opstallen en terreinverharding, er is geen sprake van nieuwbouw of toevoeging. Hierdoor blijft de waterbalans in het plangebied gelijk, hierdoor is watercompensatie niet aan de orde. Zie verder hoofdstuk 5.5 Watertoets.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe bedrijfsactiviteiten dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving hindergevoelige functies bevinden die relevant zijn in het kader van milieuhinder. 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.

De afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van het VNG (herziene versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Projectgebied

Doordat binnen het projectgebied een agrarische bestemming wordt omgezet naar een lichte bedrijfsbestemming is er voor wat betreft bedrijven en milieuzonering sprake van een toevoeging van nieuwe hinderlastige functie. Hierdoor moet worden gekeken of er voor de omgeving van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het onderhavige geval is er sprake van een (zeer) gemengd gebied.

In de onderstaande tabel is opgenomen welke geldende richtafstanden uit de VNG-publicatie van toepassing zijn op de nieuwe lichte bedrijfsbestemming.

Object	Soort, conform VNG	Afstand tot woningen	VNG				SBI-code
			geur	stof	geluid	gevaar	
Bedrijfsloodsen voor opslag	Opslaggebouwen	33m ¹	0	0	30	10	6312

Zoals uit de tabel blijkt is de dichtstbij gelegen woning op een afstand van 33 meter van de opslagloodsen en de nieuw te vormen bedrijfsbestemming. Hierdoor wordt voor alle in de directe omgeving van het plangebied aanwezige hindergevoelige functies aan de gestelde richtafstand uit de VNG-publicatie voldaan. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het nieuwe bedrijf niet wordt gehinderd in haar bedrijfsvoering. De concrete bedrijfsactiviteiten worden gereguleerd door de Wet milieuhinder en/of het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect milieuhinder geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van de bestemmingswijziging.

5.2 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 ontwikkeling verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

Het onderhavige plan betreft de wijziging van het bestemmingsplan om de huidige agrarische bestemming te wijzigen in een lichte bedrijfsbestemming (binnenplanse ontheffing). Het historische gebruik van het perceel agrarische doeleinden geeft geen aanleiding aan te nemen dat er enige vorm van verontreiniging aanwezig zal zijn. Bovendien is er uitsluitend sprake van een functiewijziging van de bestaande opstallen. Hierdoor is het niet noodzakelijk een bodemonderzoek uit te laten voeren.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft de bodemgesteldheid van het plangebied geen reden is om aan te nemen dat deze niet geschikt zal zijn voor het beoogde gebruik (bedrijvigheid). De voorgenomen bestemmingswijziging naar bedrijfsdoeleinden ondervindt voor wat betreft bodem geen belemmeringen. Bij afvoer van grond zal een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit Bodemkwaliteit uitgevoerd dienen te worden.

5.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de wet (Wamz), 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 acht 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 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 6: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Giessenlanden is ter plaatse van het plangebied aangegeven dat er (voor wat betreft de hoogste verwachtingswaarde) sprake is van een middelmatige verwachtingswaarde voor de late middeleeuwen of nieuwe tijd aan of nabij het oppervlak. Hierdoor is een verkennend archeologisch veldonderzoek noodzakelijk indien de bodem verstorende activiteiten groter zijn dan 100m² en dieper gaan dan 30cm.

Echter gaat de voorliggende bestemmingswijziging uit van een wijziging van de bestemming naar bedrijfsdoeleinden om in de bestaande opstallen opslagactiviteiten plaats te kunnen laten vinden. Er zullen geen bouwwerkzaamheden, danwel andere bodemverstorende activiteiten plaats vinden. Daarom is nader onderzoek niet noodzakelijk

Conclusie

De voorgenomen bestemmingswijziging ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van archeologie.

5.4 Watertoets

In het plangebied 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.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen heeft de gemeente Giessenlanden het Waterplan Giessenlanden (2004) opgesteld.

In dit waterplan wordt de gezamenlijke visie van de gemeente Giessenlanden en het Waterschap Rivierenland op het gebied van stedelijk water en een gezond en veilig functionerend watersysteem beschreven.

Deze visie is verder uitgewerkt in een concreet pakket maatregelen en een uitvoeringsprogramma. De geplande maatregelen hebben hoofdzakelijk het doel het verbeteren van de waterkwaliteit en het op orde brengen van het watersysteem.

Het gemeentelijk rioolplan 2009-2013 dat op 28 mei 2009 is vastgesteld geeft inzicht in het functioneren van het riolsysteem. Daarnaast staan in het plan de nieuwe ontwikkelingen en het meerjarenonderhoudsprogramma opgenomen.

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.

Het plangebied is aan de oost en westzijde begrensd door een verkavelingssloot. Deze watergang heeft een B-min status.



Afbeelding 7: uitsnede leggerkaart wsrl

Digitale watertoets

Voor het onderhavige plan is uitsluitend sprake van een functiewijziging van de bestaande opstallen (agrarisch naar bedrijf). Om die reden zijn geen waterspecten aan de orde. De gemaakte digitale watertoets bevestigt dit:

“Wateradvies Geen Waterschapsbelang

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland.

Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Noordzijde 24

Het plangebied ligt in: Giessenlanden

Het plan is ingediend door: Edwin van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

Accountmanager Giessenlanden

Cindy Gejas-Josten

0344-649197, c.gejas@wsrl.nl

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.”

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. Voor gebieden in de stedelijke kern is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500m².

Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

In het plangebied wordt bestaande bebouwing en terreinverharding gehandhaafd en is er geen sprake van nieuwbouw.

Riolering

Vanwege het uitsluitend wijzigen van de functie van de bestaande bebouwing, waarbij de bestaande bebouwing intact blijft, zal het huidige rioleringsstelsel intact blijven.

Waterkering

Waterkeringsaspecten zijn niet aan de orde.

Kwel

In de directe omgeving van het bouwplan is geen groot oppervlaktewater aanwezig. Kwelproblemen zijn niet aan de orde.

Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de reeds bestaande ontsluiting.

Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen.

Grondwaterbeschermingszone

De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingszone als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Conclusie

De voorgenomen wijziging van de bestemming heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.5 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 gebied beschermende 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.

EHS

De Nota Ruimte 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 langs de Noordzijde te Noordeloos, onderdeel van het Groene Hart. Het maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

In het onderhavige geval is het plangebied gelegen langs de Noordzijde en bebouwd met verschillende voormalige agrarische schuren. Het voorliggende plan gaat uit van een wijziging van de agrarische bestemming naar lichte bedrijfsdoeleinden. Hierbij zullen de huidige opstallen worden gehandhaafd en zal niet worden nieuw gebouwd.

Vanuit het oogpunt van ecologie zijn derhalve geen invloeden te verwachten.

Conclusie

De voorgenomen functiewijziging zal geen belemmeringen opleveren ten aanzien van het aspect flora en fauna.

Zorgplicht

Uiteraard zal er, indien er toch werkzaamheden plaats vinden, moeten worden gelet op de aanwezigheid van beschermde soorten en indien deze worden geconstateerd zullen de werkzaamheden moeten worden stilgelegd in afwachting van verder onderzoek.

5.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

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 inwerking treding 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. 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.

Voor de onderhavige functiewijziging kan worden gesteld dat de invloed op de luchtkwaliteit te verwaarlozen is. Hierdoor is geen informatieplicht met betrekking tot lucht(kwaliteit) noodzakelijk.

5.7 Externe veiligheid

Algemeen

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

Invloed van stationaire bronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die gevaarlijke stoffen aanwezig hebben en gebruiken. Daarnaast zijn er geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken. Derhalve zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door stationaire bronnen te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Het kabinet heeft op 9 februari 2007 ingestemd met een nieuwe aanpak van het buisleidingennetwerk. Zo komt er een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. Daarin werkt de regering de wet verder uit. Deze AMvB zal regels gaan stellen 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. Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de "risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" d.d. 24 maart 2003 opgesteld door Adviesgroep AVIV, in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke wegen is de gemeente 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 vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Echter zijn

incidentele transporten van gevaarlijke stoffen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Kabels en Leidingen

Er zijn binnen de bouwgrenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen bestemmingswijziging, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente is een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer getekend.

Conclusie

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

7 OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Zienswijzen

Op grond van artikel 3.9.a van de Wet ruimtelijke ordening dient de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) te worden doorlopen en is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het wijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het wijzigingsplan zal ongewijzigd worden vastgesteld.