GEMEENTE ALTENA

Bestemmingsplan Giessen – Rijswijk
Nieuwstraat 25 2016

datum
10 augustus 2020

GEMEENTE Woudrichem

Bestemmingsplan Giessen – Rijswijk Nieuwstraat 25 2016

NL.IMRO.0874.GSRWBP201301-VSG1

Toelichting

INHOUD

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4
1.2 Leeswijzer 4

2 Beleidskader 5

2.1 Algemeen 5
2.2 Rijksbeleid 5
2.3 Provinciaal beleid 9
2.4 Regionaal en Gemeentelijk beleid 11

3 Planbeschrijving 16

3.1 Gebiedsanalyse 16
3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden 19
3.3 Beschrijving van het (bouw)plan 19

4 Milieu- en omgevingsaspecten 20

4.1 Inleiding 20
4.2 Geluidhinder 20
4.3 Bedrijven en milieuzonering 21
4.4 Bodemkwaliteit 22
4.5 Archeologie en cultuurhistorische waarden 22
4.6 Waterhuishouding 23
4.7 Flora en fauna 25
4.9 Luchtkwaliteit 27
4.10 Externe veiligheid 28
4.11 Parkeren 30
4.12 Kabels en leidingen 32

5 Juridische planbeschrijving 33

5.1 Inleiding 33
5.2 Systematiek van de regels 33

5.3 Beschrijving per bestemming 35

6 Economische uitvoerbaarheid 37

6.1 Inleiding 37
6.2 Financiële haalbaarheid in verband met verkoop woningen 37
6.3 Conclusie 37

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 38

7.1 Inleiding 38
7.2 Inspraak 38
7.3 Wettelijk vooroverleg 38
7.4 Vaststellingsprocedure 38

Bijlage 1 Bureau Hofstede – Stedenbouwkundige visie ontwikkeling locatie Nieuwstraat 25 te Rijswijk (gemeente Woudrichem) - HS13025/20140217/14-027-HHO – 17 februari 2014

Bijlage 2 Vergunningmakelaar.nl - Akoestische notitie ontwikkeling Nieuwstraat 25 te Rijswijk (NB) – 1 november 2013

Bijlage 3 Waterschap Rivierenland – Wateradvies – 2018059918/2019064925 – 4 februari 201820 mei 2019

Bijlage 4 Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant – Beschikking instemmen evaluatieverslag Besluit uniforme saneringen (BUS) – code NB0874017001 – kenmerk: 00.128.179/14080293 – 22 december 2014

Bijlage 5 Beoordeling stikstofdepositie De Geer te Rijswijk, BK Bouw-en milieuadvies d.d. 5 december 2019

Bijlage 6 Inspraak en overleg voorontwerp BP "Giessen-Rijswijk – Nieuwstraat 25 2013"

Bijlage 7 Nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Giessen-Rijswijk Nieuwstrat 25 2016'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Nieuwstraat 25 in Rijswijk, gemeente Altena, was voorheen een garagebedrijf met verkoop van motorbrandstoffen gevestigd. Het bedrijf is geamoveerd. De huidige eigenaar van de grond en opstallen heeft het plan om de locatie te herontwikkelen om er woningen te realiseren. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de realisatie van woningbouw mogelijk te maken. In deze toelichting wordt hierop ingegaan.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de planologische kaders voor de realisatie van woningbouw die het gevolg is van de sanering van een garagebedrijf met verkoop van motorbrandstoffen in de bestaande woonomgeving, inclusief de sanering van de daar destijds geconstateerde bodemverontreiniging. Daarmee heeft het bestemmingsplan een ontwikkelfunctie en geen beheerfunctie. De oplossing van het saneringsvraagstuk ter plaatse en het bewerkstelligen van een kwaliteitsverbetering op deze locatie staan voorop bij dit bestemmingsplan. De beperkte woningbouw die op deze locatie terugkomt is daaraan ondergeschikt.

1.2 Leeswijzer

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

1. Inleiding
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de ligging van het plangebied en de vigerende bestemmingsplanregelingen, een motivering van het bestemmingsplan en een beschrijving van de opbouw en het karakter van het nieuwe bestemmingsplan.

2. Beleidskader
Een samenvatting van de relevante beleidskaders op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan.

3. Planbeschrijving
Een beschrijving van de bestemmingen.

4. Milieu- en omgevingsaspecten
In dit hoofdstuk komen een aantal milieuaspecten – geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem en bedrijfshinder – aan de orde. Daarnaast wordt nader ingegaan op de waterhuishouding, flora en fauna en het verleden in de zin van archeologie en cultuurhistorie. De voorgenoemde aspecten kunnen namelijk leiden tot beperkingen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. Juridische aspecten
Een toelichting op de opzet en inhoud van de regels en de verbeelding.

6. Economische uitvoerbaarheid
Een financieel-economische toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Verslag van het overleg met betrokken en belanghebbende instanties in het kader van artikel 3.1.1. Bro en de inspraak. Alsmede de daarop volgende procedure in het kader van 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel en bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende bepalingen in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregel(s) in hoofdstuk 4.

2 Beleidskader

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Hierin worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.
Het voorliggende bestemmingsplan biedt de planologische kaders voor de realisatie van woningbouw die het gevolg is van de sanering van een garagebedrijf met verkoop van motorbrandstoffen in de bestaande woonomgeving, inclusief de sanering van de daar destijds geconstateerde bodemverontreiniging. Daarmee heeft het bestemmingsplan een ontwikkelfunctie en geen beheerfunctie. De oplossing van het saneringsvraagstuk ter plaatse en het bewerkstelligen van een kwaliteitsverbetering op deze locatie staan voorop bij dit bestemmingsplan. De beperkte woningbouw die op deze locatie terugkomt is daaraan ondergeschikt.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een nieuwe structuurvisie opgesteld, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". Hierna wordt kort de doelstelling van dit nieuwe beleid samengevat.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar 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. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Onderhavige ontwikkeling is een initiatief waarmee geen rijksbelang in het geding is. En in die zin stelt het rijk dan ook geen voorwaarden aan een dergelijke ontwikkeling.

2.2.2 Kwaliteit van de leefomgeving

Er wordt in de SVIR nadrukkelijk ingezet op de kwaliteit van de leefomgeving en dit wordt in onderhavige plan ook nadrukkelijk afgewogen. Bij een ontwikkeling moet worden afgewogen waarom op deze plek en waarom niet op een alternatieve locatie. Daarnaast hanteert dit beleid als uitgangspunt het zo veel als mogelijk benutten van transformatie en herstructurering.

Met de beoogde ontwikkeling wordt, naast een sanering van een ter plaatse aangetroffen bodemverontreiniging, een kwaliteitsimpuls gegeven aan het bestaand stedelijk gebied. Binnen een hoofdzakelijke woonomgeving heeft een garagebedrijf met verkoop van motorbrandstoffen plaats gemaakt voor beperkte woningbouw. Gelijktijdig is een bodemverontreiniging gesaneerd.

Saneren milieuhinderlijke bedrijvigheid

De locatie is gelegen in een woonomgeving. Ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling was een tankstation annex garagebedrijf gevestigd. Vooruitlopend op de beperkte woningbouw is in overleg tussen initiatiefnemer en de gemeente Woudrichem reeds in 2012 de bedrijfsbebouwing gesloopt. De bedrijfsactiviteiten waren vooruitlopend daar op reeds eerder beëindigd.

Oplossen bodemverontreiniging
Het tankstation annex garagebedrijf heeft in het verleden de bodem verontreinigd. In verband met de voorgenomen ontwikkeling is die bodemverontreiniging reeds door de initiatiefnemer gesaneerd. De opbrengsten van de voorgenomen ontwikkeling zijn mede bedoeld ter dekking van de kosten van de bodemsanering.

Met de ontwikkeling wordt, naast een sanering van een ter plaatse aangetroffen bodemsanering, een kwaliteitsimpuls gegeven aan het gebied. Het initiatief sluit met de herinrichting van het terrein aan bij het rijksbeleid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat verder voor de beoogde ontwikkeling geen relevant beleid. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen ten aanzien van de drie stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. In artikel 3.1.6, tweede lid Bro worden de volgende treden van de ladder voor duurzame verstedelijking vastgelegd:

- Trede 1: Is er sprake van een regionale behoefte?
- Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
- Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte, indien de behoefte wordt ondervangen buiten bestaand stedelijk gebied.

De voorgenomen herontwikkeling van het gebied in de kern Rijswijk past binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals blijkt uit de uitkomsten van het doorlopen van de ladder.

Uit recente jurisprudentie blijkt dat 8 woningen niet worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720) en ook 10 woningen wordt niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt als deze geen onderdeel zijn van een omvangrijker woningbouwproject (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653). In geval van twijfel luidt het advies van de ABRvS om toch inhoudelijk te beoordelen of aan de de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan. Ook als er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet het nut en de noodzaak van de voorgenomen ontwikkeling worden aangetoond. In het navolgende wordt daar inhoudelijk nader invulling aan gegeven.

Trede 1: Regionale behoefte
In de eerste trede wordt bepaald welke regionale ruimtevraag aanwezig is, waarin elders in de regio niet is voorzien. Met het voorgenomen plan worden 7 grondgebonden woningen in verschillende typologieën gerealiseerd voor de kern Rijswijk. De woningen worden zowel in de dure als in de middeldure sector aangeboden en zorgen voor een groter woningaanbod voor doorstromende een- en tweepersoonshuishoudens, vooral doorstromers vanaf 55 jaar. Hiermee wordt aangesloten op de uitgangspunten uit de Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena. Deze visie is op 15 december 2015 vastgesteld. Een- en tweepersoonshuishoudens vormen in het kader van de Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena een belangrijke doelgroep.

Door een beperkt programma te projecteren met daarin woningen in verschillende prijsklassen, wordt beantwoord aan de lokale behoefte van verschillende doelgroepen om zich te kunnen blijven vestigen nabij de kern Rijswijk. Dit sluit aan bij de woningbouwafspraken zoals deze regionaal zijn gemaakt (Regionale agenda Wonen 2017, Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant, 1 december 2016).

In de regionale agenda Wonen 2017, deel A, is op pagina 27 de woningbouwopgave van de gemeente Woudrichem voor de periode 2016 tot en met 2025 in beeld gebracht. Deze opgave bedraagt 545 woningen. Op 1 december 2016 is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) West-Brabant afgesproken dat gemeenten voor hun woningbouwprogrammering en –planning de opgave hanteren als de maximale woningbouwopgave voor de komende 10-jaarsperiode (van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2025). De totale plancapaciteit van de gemeente Woudrichem bedraagt 378 woningen, waarvan 363 woningen zijn vervat in 'harde' plancapaciteit. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, maakt deel uit van de woningbouwplannen die de gemeente Woudrichem bij de provincie Noord-Brabant heeft aangeleverd in het kader van de provinciale woningbouwmatrix (situatie per 1-1-2016) en past binnen de uitgangspunten, zoals die in het RRO van 1 december 2016 zijn afgesproken. Het project geeft mede invulling aan de regionale woningbehoefte.

Regio West-Brabant
Verhouding woningbouwopgave en -plannen 2016 t/m 2025

Subregio Breda e.o.	regionale woningbouw opgave 2016 t/m 2025	gemeentelijke woningbouwprogramma				
		totale plan capaciteit	harde plancapaciteiten			
			totaal		2016 t/m 2025	
			ab.	%	ab.	%
Alphen-Chaam	355	365	127	36%	127	36%
Baarle-Nassau	100	306	203	203%	197	197%
Breda	8.275	7.652	5.803	70%	5.803	70%
Drimmelen	875	1.017	465	53%	342	39%
Etten-Leur	1.375	1.500	921	67%	921	67%
Geertruidenberg	630	638	280	44%	256	41%
Oosterhout	1.900	2.806	1.471	77%	1.420	75%
Zundert	755	811	298	39%	298	39%
Subtotaal	**14.265**	**15.095**	**9.568**	**67%**	**9.364**	**66%**

Subregio LvHA	regionale woningbouw opgave 2016 t/m 2025	gemeentelijke woningbouwprogramma				
		totale plan capaciteit	harde plancapaciteiten			
			totaal		2016 t/m 2025	
			ab.	%	ab.	%
Aalburg	760	796	394	52%	394	52%
Werkendam	1.295	1.309	572	44%	514	40%
Woudrichem	545	378	363	67%	359	66%
Subtotaal	**2.600**	**2.483**	**1.329**	**51%**	**1.267**	**49%**

Subregio West	regionale woningbouw opgave 2016 t/m 2025	gemeentelijke woningbouwprogramma				
		totale plan capaciteit	harde plancapaciteiten			
			totaal		2016 t/m 2025	
			ab.	%	ab.	%
Bergen op Zoom	2.975	3.131	2.234	75%	1.619	54%
Halderberge	890	788	537	60%	537	60%
Moerdijk	1.565	1.020	781	50%	781	50%
Roosendaal	3.115	3.034	1.411	45%	1.411	45%
Rucphen	515	663	258	50%	250	49%
Steenbergen	830	641	456	55%	456	55%
Woensdrecht	320	477	109	34%	109	34%
Subtotaal	**10.210**	**9.754**	**5.786**	**57%**	**5.163**	**51%**

Regio West-Brabant	regionale woningbouw opgave 2016 t/m 2025	gemeentelijke woningbouwprogramma				
		totale plan capaciteit	harde plancapaciteiten			
			totaal		2016 t/m 2025	
			ab.	%	ab.	%
Totaal	**27.075**	**27.332**	**16.683**	62%	**15.794**	58%

Bronnen: - Provinciale inventarisatie gemeentelijke woningbouwontwikkelingen in 2012, 2013, 2014 en 2015
- De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014
- CBS-Statline, juli 2015 (BAG)

De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen.

Bij de herontwikkeling van deze locatie in de kern Rijswijk is niet alleen sprake van de bouw van 7 grondgebonden woningen maar ook van het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning, tezamen met de sanering van een benzinestation en een garagebedrijf.

Dit saneringsvraagstuk vormt voor het gemeentebestuur van Woudrichem een zeer wezenlijk element om aan de herontwikkeling van deze locatie in de kern Rijswijk ook in ruimtelijk opzicht de nodige medewerking te verlenen. Verder is bij deze ruimtelijke ontwikkeling sprake van een woningbouwproject dat toeziet op het toevoegen van woningen die aansluiten op de wensen van (toekomstige) inwoners van de kern Rijswijk. Om tegemoet te komen aan de wensen die vandaag de dag gesteld worden aan de kwaliteit van de woningbouwvoorraad dient geïnvesteerd te worden in een hoogwaardige en duurzame woningvoorraad. Dit kan enerzijds door het verbeteren van de bestaande woningvoorraad en anderzijds door het realiseren van nieuwbouw.

De kwaliteit van wonen omvat in steeds grotere mate ook de directe woonomgeving en de voorzieningen in de nabijheid. Aspecten als groen, centrumvoorzieningen en recreatieve voorzieningen worden meegenomen in het bepalen van de kwaliteit van de woonomgeving en is dan ook bepalend voor het op peil houden van het inwonersaantal van de kern Rijswijk. Deze instandhouding is van belang voor het waarborgen van het draagvlak voor het bestaande voorzieningenniveau.

Door de sanering en de daarop volgende ontwikkeling van de locatie naar woningbouw worden (naast beantwoording van de lokale behoefte om zich te kunnen blijven vestigen in de kern Rijswijk) drie problemen in de sociale en fysieke leefomgeving opgelost:

1. Sloop van in verval geraakte bebouwing in de kern Rijswijk.
2. Sanering van een bodemverontreiniging op een locatie waar eerder een benzinestation en een garagebedrijf waren gevestigd.
3. Opheffing/uitplaatsing van functies die niet goed passen in een woonomgeving.

Vooruitlopend op de ontwikkeling is al een deel van de verouderde bebouwing gesloopt. Dit is (mede) gedaan om onveilige situaties te voorkomen (vandalisme, brandstichting). Daarnaast is de bodemverontreiniging gesaneerd tot een niveau dat geschikt is om te wonen.
Het bouwplan, dat middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, voorziet in de behoefte om een verscheidenheid van woningen in een hoogwaardige en duurzame woonomgeving te realiseren en zo het sociaaleconomisch draagvlak voor de bestaande dorpsvoorzieningen te borgen.

Kwalitatieve behoefte
Om de afzet in het project Rijswijkse bron te vergroten wordt aangesloten bij de lokale vraag in het dorp. Om dit te bereiken worden, alvorens te starten met de daadwerkelijke bouw, klanten gezocht en vervolgens met de klant de woning uitontwikkeld. Door de betere aansluiting bij de klantvraag is het mogelijk dat het project Rijswijkse Bron de aanwezige vraag naar zich toetrekt. Te meer omdat deze manier van ontwikkelen niet bij de andere projecten wordt gehanteerd. Rijswijkse Bron heeft daarmee een betere concurrentiepositie.
Onderzocht wordt ook, of er op deze locatie een vernieuwend concept kan worden ontwikkeld. Immers, de overige projecten in Rijswijk bestaan enkel uit standaard eengezins koopwoningen. Het vernieuwende concept zou kunnen bestaan uit vrijstaande of geschakelde woningen met plattegrond, indeling en gemak van een meergezinswoning (mogelijk soort van bungalow/ouderenwoning). Daarbij wordt geborgenheid en veiligheid in een hofje van woningen geboden (referentie recent ontwikkelde ouderenwoningen in Eethen). Het concept zal gericht zijn op een- en tweepersoonshuishoudens. Op deze manier kan het mogelijk zijn acht woningen in de dure en middeldure prijsklasse te verkopen. Indien mocht blijken dat de verkoop van de woningen niet volledig mogelijk is, is het mogelijk dat een drietal woningen als huurwoning worden aangeboden. De huur zal dat geval tussen de € 500,- en € 1.000,- liggen. Het aantal woningen en de planopzet zal daardoor niet wijzigen.

Door deze gefaseerde manier van ontwikkelen wordt er pas gestart met de bouw van een woning als de klant is gevonden. De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van een individuele woning is daarmee gegarandeerd.

Trede 2: Bestaand stedelijk gebied
De bovengenoemde ruimtevraag dient bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. In het algemeen kan het bestaande stedelijk gebied worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
In de verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is het stedelijk gebied vastgelegd (zie paragraaf 3.2.2). Op grond van deze verordening wordt geconcludeerd dat de locatie tussen de Nieuwstraat en De Geer gelegen is binnen het stedelijk gebied van de kern Rijswijk en er in dit specifieke geval sprake is van een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. De herontwikkeling van deze locatie leidt dan ook niet tot een transformatie van landelijk gebied naar stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling.
Door het creëren van een duurzame en hoogwaardige woonomgeving worden de randvoorwaarden vormgegeven die erop gericht zijn om de lokale bevolking te voorzien van een geschikte woningvoorraad. Op deze wijze wordt het mogelijk om zich te blijven vestigen binnen de kern Rijswijk en wordt daarmee een bijdrage geleverd aan het in stand houden van de leefbaarheid van de kern Rijswijk.

Trede 3: ontsluiting
Omdat de herontwikkeling van de locatie plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en daarbij voor wat betreft de ontsluiting gebruik gemaakt wordt van de bestaande infrastructuur is toetsing aan de derde trede van de ladder van duurzame verstedelijking niet aan de orde. De ruimtelijke ontwikkeling die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is niet strijdig met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Kern van de 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 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.
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 plannen aan moeten voldoen. In het Barro is geen specifiek beleid benoemd aangaande de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt middels dit bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee niet strijdig met het Barro.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'
Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG).
De visie spreekt over een 'diepe' manier van kijken, een 'ronde' manier van kijken en een 'brede' manier van kijken, om zodoende aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Bij afwegingen die moeten worden gemaakt over het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu, in sociaal, economisch en ecologisch opzicht, moet rekening worden gehouden dat dit niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later.
De visie geeft ook expliciet aan dat de verantwoordelijkheid voor het fysieke domein veel meer verschuift naar de gemeenten. De provincie stuurt alleen nog op hoofdlijnen, stimuleert beweging en maakt (wenselijke) ontwikkelingen mogelijk. Er is één basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Onderhavige ontwikkeling is aan verschillende omgevingsaspecten getoetst. De conclusie is dat de planontwikkeling aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling zorgt voor een duurzaam (her) gebruik van de ruimte in bestaand stedelijk gebeid door middel van een transformatie en uitbreiding. Door de ontwikkeling wordt een milieuhinderlijk bedrijf in bestaand stedelijk gebied gesaneerd, inclusief de bodemverontreiniging op de locatie. Er is sprake van een verbeterproject.

2.3.2 Interim omgevingsverordening Noord – Brabant

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet straks ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, worden in de omgevingsverordening de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De omgevingsverordening bevat straks alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving (en vervangt dus ook de huidige Vr).
Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Interim omgevingsverordening (Iov) op 25 oktober 2019 vastgesteld. Op 5 november 2019 is deze in werking getreden. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 01 januari 2021 in werking.
De Iov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.
Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving).
De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.
Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de Iov. Een bestemmingsplan moet invulling geven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving (artikel 3.5 t/m 3.9).

Uitsnede Interim omgevingsverordening, ligging in stedelijk gebied, landelijke kern. Locatie rood omlijnd.

Het plangebied bevindt zich binnen de kern Rijswijk, in het stedelijk gebied, landelijke kern. Hiermee wordt aangesloten op het beleid uit de Iov, dat is gericht op het bundelen van nieuwe ontwikkelingen binnen stedelijke concentratiegebieden.

2.4 Regionaal en Gemeentelijk beleid

2.4.1 Intergemeentelijke structuurvisie "Land van Heusden en Altena"

De gemeente Woudrichem heeft samen met de gemeenten Werkendam en Aalburg een structuurvisie opgesteld. Deze intergemeentelijke structuurvisie legt de hoofdlijnen van vast van het door de gemeenten gewenste ruimtelijk beleid tot 2025. De gemeenten zien voor zichzelf vooral een regierol. Ze faciliteren ontwikkelingen die passen binnen de structuurvisie.

De gemeenteraad van Woudrichem heeft de structuurvisie op 25 juni 2013 vastgesteld en gepubliceerd op 17 oktober 2013. De structuurvisie is in werking getreden op 18 oktober 2013.

De Intergemeentelijke structuurvisie "Land van Heusden en Altena" is opgesteld rondom vijf beleidsvelden:

1. wonen
2. voorzieningen
3. economie
4. omgeving en eigenheid
5. verkeer en mobiliteit

Op de kaart van de intergemeentelijke structuurvisie is het te ontwikkelen gebied aangemerkt als stedelijk gebied.
De gemeente Woudrichem streeft naar het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied. De gemeente Woudrichem hanteert daarbij ook het standpunt dat dit niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid en van de gebiedseigen ruimtelijke kwaliteiten van de kernen en van het cultureel erfgoed.

Een uitsnede van de kaart van de intergemeentelijke structuurvisie is hierna ter toelichting opgenomen.

Uitsnede kaart Intergemeentelijke structuurvisie "Land van Heusden en Altena"

Stedelijk gebied

De intergemeentelijke structuurvisie "Land van Heusden en Altena" vermeldt: "Het stedelijk gebied in de gemeenten wordt gekenmerkt door de dorpen en de bedrijventerreinen. Het behouden en beschermen van de kernspecifieke kwaliteiten en eigenheden van de dorpen vormt de basis van het beleid. De gebruikskwaliteiten van de verschillende kernen staan daarbij voorop. In de verschillende bestemmingsplannen van de kernen wordt beschreven wat de kernspecifieke kwaliteiten zijn. Het behoud van de kwaliteiten kan daarbij niet los worden gezien van hun setting van het omringend landelijk gebied.

De eigenheid van de dorpen wordt gedragen door de mate waarin de historische basis, gerelateerd aan de specifieke locatie van de kern, zijn functionele achtergrond en de ontwikkelingsdynamiek herkenbaar en beleefbaar zijn.

Om de eigenheden en kwaliteiten te behouden moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen daar nadrukkelijk rekening mee houden. Binnen die gebieden die ruimtelijk de drager zijn van deze kwaliteiten voeren de gemeenten een daarop toegespitst ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Vanuit de eigen verantwoordelijkheid zal de regio bij de ontwikkeling en exploitatie van gebiedsontwikkelingen nadrukkelijk de kwalitatieve context betrekken."

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een stedenbouwkundige visie geschreven die onder andere ingaat op het behoud van de eigenheid en de kwaliteit van het gebied. De resultaten van de visie zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Daarmee wordt voldaan aan de intergemeentelijke structuurvisie "Land van Heusden en Altena".

2.4.2 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

Het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) is op 17 mei 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het GVVP verdeelt de wegen in drie categorieën. De wegen rond het plangebied (De Geer en de Nieuwstraat) zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg. De inrichting van de wegen moet aansluiten op de wegcategorie. Voor zover de weg in het beeld van de inrichting van de rest van de weg ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling aanpassing behoeft, wordt dit in overleg tussen initiatiefnemer en gemeente uitgevoerd. Op de verbeelding / plankaart is het parkeren in openbaar gebied deels

meegenomen als specifieke bestemming (Verkeer – Verblijfsgebied), deels is het parkeren mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Groen'.

Aan het parkeren in de openbare ruimte is voldoende aandacht geschonken. Er zijn, op basis van de parkeernormen in de Notitie Parkeren, voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor de eigen behoefte. Een nadere onderbouwing van het parkeren wordt gegeven in paragraaf 4.10 van deze toelichting.

Op basis van het GVVP is het beleid om geen parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein, anders dan op een oprit en in een garage. Parkeerplaatsen vóór de woning zijn daarmee niet toegestaan.

In het GVVP zijn op of rond de te ontwikkelen locatie geen aandachtslocaties verkeersveiligheid aangewezen. Aan het aspect verkeersveiligheid hoeft daarom geen extra aandacht besteed te worden. Er hoef geen knelpunt opgelost te worden.
Het GVVP bevat geen verdere aandachtspunten waar rekening mee gehouden moet worden bij de ontwikkeling van de locatie. De HIOR (Handleiding Inrichting Openbare Ruimte Woudrichem) van de gemeente Woudrichem bevat wel eisen en aanbevelingen voor een optimaal ingerichte en goed beheerbare openbare ruimte. De initiatiefnemer dient aan de hand van de HIOR de beoogde ontwikkeling vorm te geven.

2.4.3 Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena

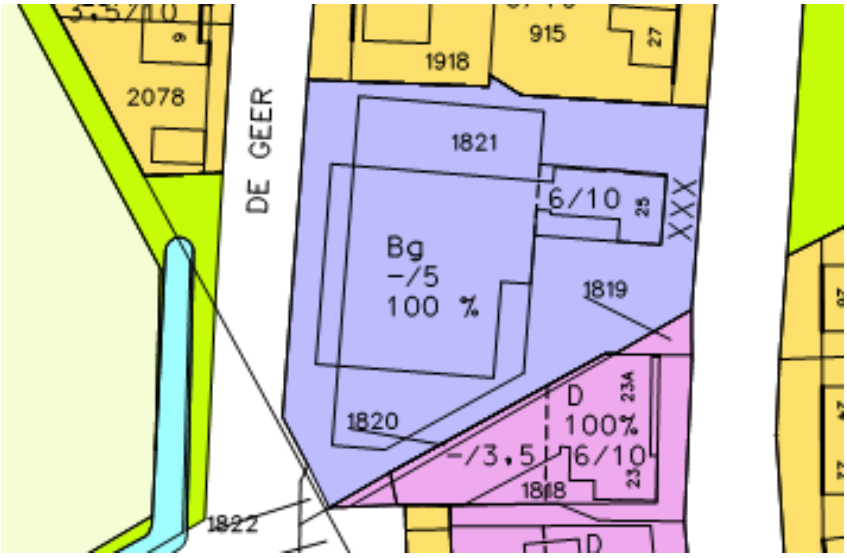
De gemeenteraad van Woudrichem heeft op 15 december 2015 de Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. Deze visie is een integrale visie die voortbouwt op de bestaande samenwerking en een gezamenlijke visie geeft op de totale markt op het gebied van wonen en zorg.

De Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena gaat uit van de volgende tien richtinggevende principes:
1. bouwen waar de bevolking (ook op termijn) behoefte aan heeft. De gemeente houdt rekening met de toename van het aantal kleine huishoudens en met de ouder wordende bevolking.
2. kansen benutten die zich in de bestaande voorraad voordoen. De bestaande voorraad is gebouwd voor grotere huishoudens. Dat betekent dat de bestaande voorraad ruimte biedt om meer kleine huishoudens te huisvesten.
3. oog voor eigen identiteit en authenticiteit. Er is sprake van identiteitsverschillen tussen de kernen en gemeenten. De gemeente waardeert deze verschillen en vindt het belangrijk dat ze dat terugziet in de manier waarop de woon- en leefomgeving wordt vormgeven. Op het niveau van het Land van Heusden en Altena trekken we gezamenlijk op.
4. sturen vanuit organische ontwikkeling. Dat betekent dat de gemeente de (menselijke) maat van de huizen en dorpen wil terugzien in de bouw van nieuwe woningen: kleinschalig, divers en hoge kwaliteit.
5. koesteren van ondernemerschap en eigen initiatief. De gemeente vindt het belangrijk dat de bevolking zoveel mogelijk bijdraagt aan het maken van de eigen woon- en leefomgeving.
6. ruimte geven aan innovatie en experimenten. De gemeente denkt dat innovatie belangrijk is voor de inspiratie van de gehele bevolking.
7. oog voor de onderkant en ruimte geven aan de bovenkant. De betaalbaarheid wordt belangrijker. Daarom zorgen we voor voldoende goedkope woningen in de woningvoorraad. Maar iedere (potentiele) bewoner van de regio krijgt de ruimte.
8. verder verduurzamen van de woningvoorraad. De corporaties investeren in duurzaamheid van hun woningen. De gemeente wil particuliere huiseigenaren middels voorlichting stimuleren om ook te investeren in duurzaamheid.
9. faciliteren van het zorgen voor elkaar. In de behoort zorgzaamheid tot de kernwaarden. De gemeente zal deze attitude met investeringen in infrastructuur versterken.
10. bijdragen aan het zorgeloos grijs worden . De gemeente zorgt voor meer initiatieven en experimenten om beter in de woonbehoeften van ouderen te voorzien.

Met de gewijzigde manier van ontwikkelen wordt volop ingestoken op het eerste richtinggevende principe: bouwen waar de bevolking behoefte aan heeft. Door het gezamenlijk ontwikkelen van nieuwe concepten, zoals verwoord in paragraaf 2.2.3, wordt ook voldaan aan de principes 5, 6 en 10. Bij de geplande (kleinschalige) ontwikkeling staat de menselijke maat (principe 4) voorop.

2.4.4 Vigerende bestemmingsplannen

De juridisch-planologische basis voor het plangebied wordt gevormd door het bestemmingsplan Giessen-Rijswijk 2003. Dit bestemmingsplan is op 3 november 2008 vastgesteld door de raad van de gemeente Woudrichem en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 juli 2009. Het plangebied maakt geen deel uit van de op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Woudrichem vastgestelde beheersverordening 'Giessen-Rijswijk 2013'.



Uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan "Giessen-Rijswijk 2003"

Binnen het plangebied vigeren drie bestemmingen:

De bestemming "Bedrijven – garagebedrijf"

De bestemming heeft een aanduiding die aangeeft dat er ook een verkooppunt van motorbrandstoffen gevestigd mag zijn.
Het gebruik van de gronden voor wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Voor het realiseren van woningbouw dient de bestemming op deze locatie te worden gewijzigd.

Binnen de bestemming is een bebouwingsvlak opgenomen. Het bebouwingsvlak mag volledig bebouwd worden. De toekomstige woonbebouwing ligt voor het grootste deel binnen de bouwgrenzen van het vigerende bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte op basis van het bestemmingsplan bedraagt voor een deel 5 meter (bedrijfshal) en voor een deel 10 meter (bedrijfswoning) . De maximale goothoogte op basis van het bestemmingsplan bedraagt voor een klein deel 6 meter. Voor het grootste deel is geen maximale goothoogte gedefinieerd, daar geldt alleen een maximale bouwhoogte.
Voor het realiseren van de beoogde woningen is de hoogte van 5 meter onvoldoende. Om woningen in 3 woonlagen mogelijk te maken, moet de maximale bouwhoogte worden vergroot naar 10 meter. De goothoogte moet eveneens aangepast worden, zodat over het hele plangebied een goothoogte van 6 meter mogelijk is.

De bestemming "Verblijfsdoeleinden"

De op de plankaart als "Verblijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor verhardingen ten behoeve van auto-, fiets- en voetgangersverkeer, overwegend gericht op de verblijfsfunctie van personen, parkeervoorzieningen, en groen-, speel- en nutsvoorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling past, voor zover gelegen binnen de bestemming "Verblijfsdoeleinden", binnen de gebruiksvoorschriften van de bestemming. Er is geen strijdigheid binnen deze bestemming.

De bestemming "Groen"

De op de plankaart als "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor: groen- en speelvoorzieningen en paden, instandhouding van ter plaatse voorkomende, uit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt waardevolle dijklichamen. Voor de te ontwikkelen locatie wordt in de groenstrook aan de overzijde van De Geer het aantal parkeerplaatsen uitgebreid. Het aanleggen en gebruiken van parkeerplaatsen past niet binnen de bestemming "Groen". De bestemming moet, voor het deel waarop parkeerplaatsen zijn en worden gerealiseerd worden gewijzigd naar een passende bestemming.

2.4.5 Conclusie

Zoals hierboven aangegeven, voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de intergemeentelijke structuurvisie "Land van Heusden en Altena", het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan, en aan de eerdere prioriteitsstelling in het kader van de Woonvisie 2011 – 2015, zoals die door de gemeenteraad van Woudrichem op 17 mei 2011 is vastgesteld. Door de sanering van de ter plaatse aangetroffen bodemverontreiniging en de ontwikkeling van deze locatie voor woningbouw wordt verder een kwalitatieve verbetering in bestaand stedelijk gebied bewerkstelligd. Verder komt deze ontwikkeling tegemoet aan een belangrijke doelgroep in het kader van de Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena, te weten een- en tweepersoonshuishoudens.

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met zowel gebruiks- als bouwregels van het vigerende bestemmingsplan Rijssen-Rijswijk 2003. Het nu voorliggende bestemmingsplan is er voor bedoeld om de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan op te lossen.

3 Planbeschrijving

3.1 Gebiedsanalyse

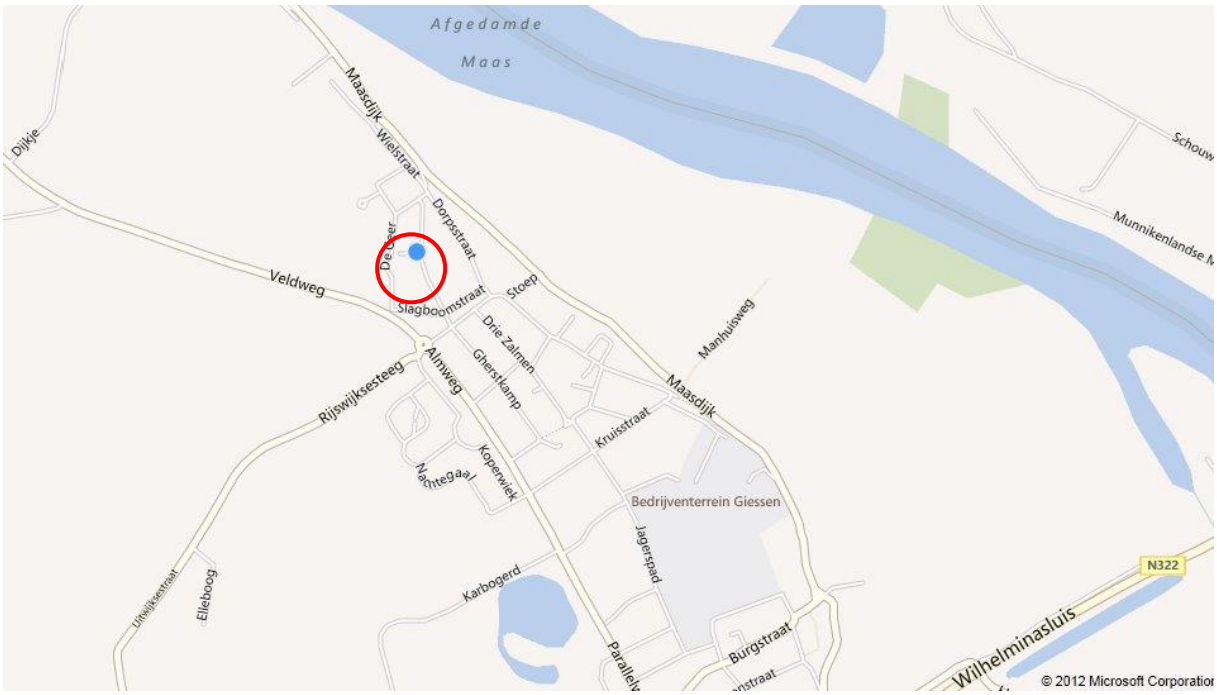
3.1.1 Algemeen

Rijswijk ligt in de gemeente Woudrichem, tussen de kernen Woudrichem en Giessen. Rijswijk vormt als het ware een tweelingdorp met Giessen. Het tussen de twee kernen gelegen bedrijfsterrein (waarop de conservenfabriek Hak is gevestigd) vormt de verbinding tussen de twee dorpen. Rijswijk is gelegen aan de Afgedamde Maas. Dit is een oude tak van de rivier de Maas. Deze takt verder stroomafwaarts aan op het punt waar de Waal overgaat in de Merwede.

Rijswijk is karakteristiek vanwege zijn oeverwalnederzetting. Het gebied kenmerkt zich door gespreide en nabij de kerk dichter bijeen geplaatste bebouwing aan de voet van de dijk. Op enkele plekken is er zelfs ín de dijk gebouwd.

Langs de Maasdijk is, door de open lintbebouwing, een belangrijke zichtrelatie ontstaan met de uiterwaard en de Afgedamde Maas. De brede dijk heeft een forse hoogte en is voorzien van steile taluds. Dit is de reden dat aan het gedeelte van de Maasdijk tussen Giessen en Rijswijk een zeer hoge historisch-landschappelijke waarde is toegekend.

Ligging Rijswijk in omgeving



Ligging plangebied in Rijswijk

3.1.2 Omgeving

Het plangebied kent diverse randen. Aan de noordzijde sluit het gebied aan op de kavels van twee vrijstaande woningen. De westzijde grenst aan De Geer. Aan de overzijde van de weg begint, achter de elzenhaag, het open landschap. De oostzijde van het gebied wordt voor een groot deel bepaald door de bestaande woning. De overige delen sluiten aan op het straatprofiel van de Nieuwstraat. Ten zuiden van de locatie treft men een stuk verharding met garageboxen aan. Bij het vrijkomen van de locatie (door de sloop van de opstallen) zijn deze prominenter in het zicht gekomen. Dit is vanuit stedenbouwkundig perspectief niet wenselijk.

De groene lob die vanuit het westen tot diep in de kern doordringt is van belang voor het plangebied. Deze lob dringt door tot aan De Geer, waaraan de voormalige 'achterkant' van het plangebied gelegen is. Vanuit het plangebied is hierdoor (deels) direct zicht op het omringende landschap. Dit is een belangrijke kwaliteit van de locatie. Het zicht op het open landschap wordt deels geblokkeerd door (een relict van) een aanwezige windsingel.

In de directe omgeving van het plangebied wordt het groene karakter bepaald door groene veldjes, bermen en bomen. In de straten vinden we relatief weinig laanbomen. Wel zijn er bomen in de voortuinen en voorterreinen van de aangrenzende woningen aanwezig. Deze bomen bepalen mede het groene aanzien van de straten en de omgeving. De groene veldjes liggen voor het grootste deel op enige afstand van het plangebied.

Aan de westzijde van het plangebied is met name het meer open karakter van het groen belangrijk. Deze ruimte wordt omkaderd door de groene erfgrens aan de achterkant van de aangrenzende erven. Daarnaast zijn er enkele windsingels en houtachtige opstanden aanwezig. Een ander element van belang is de groene berm langs De Geer. Deze bepaalt in hoge mate het karakter van deze straat en draagt bij aan het landschappelijke beeld.

3.1.3 Plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Rijswijk. Het plangebied bestaat uit de percelen of gedeelten daarvan die kadastraal bekend zijn onder Woudrichem, sectie H, nummer 1819, 1822 (deels), 3259 (deels), 3586 (deels) en 3815.

Plangebied in directe omgeving (globaal)

Op de locatie is een garagebedrijf met verkooppunt voor motorbrandstoffen en een bedrijfswoning aanwezig geweest. De panden zijn enige tijd geleden al uit gebruik genomen. De bedrijfsbebouwing is gesloopt en de grond is gesaneerd. Het is de bedoeling de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning te bestemmen en nieuwe woningen te realiseren.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de percelen Nieuwstraat 27 en De Geer 34. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het perceel Nieuwstraat 23A.

De Nieuwstraat vormt samen met de Dorpsstraat een van de belangrijkere historische wegen in de omgeving. Met name de Dorpsstraat is een erg lange straat die door de gehele kern loopt. Langs zowel de Nieuwstraat als de Dorpsstraat vinden we lintvormige bebouwing. Vooral langs de Dorpsstraat is deze zeer divers. De bebouwing bestaat bijna geheel uit vrijstaande woningen in alle vormen en maten. Vlak voor het punt waar de Dorpsstraat en de Nieuwstraat samen komen, is een rijtje wat gelijkvormiger bebouwing aanwezig.

Ook het meest zuidelijke deel van de Nieuwstraat is wat gelijkvormiger van aard. Hier heeft projectmatige bouw plaats gevonden. De bebouwing bestaat hier uit twee-onder-een-kapwoningen, die afwijken van de meeste moderne uitvoeringen van dit woningtype. De woningen zijn nl. vrij breed en ondiep. Tussen de eenheden zijn opritten gelegen. De bijgebouwen zijn achter en los van het hoofdvolume gelegen. De eenheden zijn vrij gelijkvormig en staan in een vaste rooilijn en op een vaste onderlinge afstand. Ter hoogte van het plangebied wordt de lintbebouwing meer divers van karakter. De eenheden zijn niet meer gelijk. Er komen extra functies bij in de vorm van winkels en bedrijven aan huis. Bovendien is de kaprichting, rooilijn en positie op de kavel wisselend.

Andere wegen binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn De Geer, de Van Ballegooijenhof en in mindere mate De Rietdekker. Deze wegen zijn van een latere datum. Ook de aangrenzende bebouwing is van jongere leeftijd. Het betreft hier uitbreidingen uit de laatste decennia. Langs De Geer is de stedenbouwkundige structuur nog vrij organisch van opzet. De Geer zelf heeft een kronkelig en bochtig verloop.

De bebouwing is vrij divers, van (korte) rijen (max. 7 woningen aaneen) tot vrij forse vrijstaande woningen. De woningen volgen over het algemeen met hun rooilijn het verloop van de straat.

Ten noorden van het plangebied vinden we de Van Ballegooijenhof en De Rietdekker. Hier is de verkaveling volstrekt anders. De richting is orthogonaal. In de Rietdekker staan de woningen naar een centrale straat gericht. Het hofje richt zich met haar achtertuinen naar het landschap.

3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor het plan is een stedenbouwkundige visie opgesteld (Stedenbouwkundige visie locatie Nieuwstraat 25 te Rijswijk, HS13025/20140217/14-027-HHO, datum 17 februari 2014). Op basis van de stedenbouwkundige analyse van de kern Rijswijk en (de omgeving van) het plangebied zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld waaraan bij de herontwikkeling van de locatie moet worden voldaan. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op de randen van het plangebied, op de woningtypologieën en –aantallen, op de oriëntatie en positie van de woningen op de kavel, op de hoogte en richting, en op de erfafscheidingen. Daarnaast zijn suggesties gegeven voor groen en randvoorwaarden geformuleerd voor parkeren.

3.3 Beschrijving van het (bouw)plan

Op de locatie Nieuwstraat 25 in Rijswijk is de bedrijfsbebouwing van Garage Bron, met uitzondering van de (bedrijfs)woning, verwijderd. Op de locatie worden 7 nieuwe grondgebonden woningen gerealiseerd. De nieuw te bouwen woningen worden voor het grootste deel aan De Geer georiënteerd (6 stuks). Een woning wordt georiënteerd aan de Nieuwstraat. Daarnaast wordt een voormalige bedrijfswoning een 'normale' woning. In totaliteit omvat de ontwikkeling de realisatie van maximaal 8 woningen.

Binnen de voorwaarden van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan is variatie in woningbouw ter plaatse mogelijk. Deze variatie zal voldoen aan en plaats moeten vinden binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden

Indicatieve verkaveling (bron: Stedenbouwkundige visie Nieuwstraat)

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Geluidhinder

4.2.1 Wegverkeerslawaai

De beoogde ontwikkeling maakt de bouw van woningen mogelijk. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige functies waarvoor akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De afstand van de te bouwen woningen tot een gezoneerde weg (Veldweg) bedraagt 133 meter.

4.2.2 Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. De geluidszone van de Veldweg bedraagt 200 meter. De te bouwen woningen liggen binnen de zone van de Veldweg. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is noodzakelijk.
De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat Lden (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB. De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

Aftrek ex artikel 110g Wgh

Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een maximum snelheid lager dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een hogere maximum snelheid geldt een aftrek van 2 dB. Op de Veldweg geldt een maximum snelheid van 50 km/h. Hiervoor vindt dus een aftrek plaats van 5 dB.

4.2.3 Onderzoek

Rekenmethodiek en invoergegevens

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012. De berekeningen zijn opgenomen in de bijlage. Voor de verkeersgegevens zijn de onderstaande intensiteiten gehanteerd:

Herrrekening naar uurintensiteit			
Ri 05	07-19	19-23	23-07
licht	399,4	207,2	97,8
middel	25,7	10,6	6,1
zwaar	1,8	4,6	0,5
tweewieler	36,2	28,4	8,9
overig	0,4	2,0	0,0

De wegdekverharding op de Veldweg betreft SMA. Voor de berekening is SMA 0/8 gehanteerd. Dit wegdektype heeft iets mindere akoestische eigenschappen dan SMA 0/5. Hierdoor is sprake van een worst-case scenario.

Uitgangspunt is dat de nieuwe woningen uit maximaal 3 bouwlagen bestaat.

Resultaat
De kortste afstand tussen de grens van het perceel en de wegas van de Veldweg bedraagt 133 (situatie A, volledige afscherming door tussenliggende bebouwing), respectievelijk 192 meter (Situatie B, beperktere afscherming door tussenliggende bebouwing). De maatgevende geluidsbelasting doet zich bij situatie B voor op een waarneemhoogte van 5 en 7,5 meter en bedraagt 41 dB (inclusief aftrek op basis van artikel 110g Wgh).

4.2.4 Conclusie
Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de grens van het perceel door toedoen van wegverkeer op de Veldweg 41 dB (inclusief aftrek op basis van artikel 110g Wgh) bedraagt bij een maatgevende hoogte van 5 en 7,5 meter. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden, hoeft in het kader van de Wgh geen hogere waarde worden aangevraagd.

Het aspect wegverkeerslawaai staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Normstelling en beleid
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke besluiten 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 de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze afstemming beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.3.2 Onderzoek
Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 7 extra woningen mogelijk. Verder wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet in een 'normale' woning. De directe omgeving van het projectgebied bestaat overwegend uit woonbebouwing. Het perceel dat direct naast de locatie is gelegen, is bestemd voor Detailhandel. Tot voor kort was hier Van Helden Tweewielers gevestigd. Detailhandel heeft op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG een milieucategorie 1. Deze functie is vanuit oogpunt van milieuzonering goed met woningbouw te combineren.
De richtafstand voor een categorie 1 bedrijf bedraagt 10 meter.

In gemengd stedelijk gebied, waar zowel bedrijfsfuncties als woonfuncties naast elkaar voorkomen, kan met de milieuzonering op een categorie lager worden beoordeeld. Categorie 1 bedrijven hebben in dat geval een richtafstand van 0 meter. De omgeving is te karakteriseren als woonomgeving.

Het pand van de voormalige tweewielerhandel was de enige bedrijfsfunctie in de omgeving maar is inmiddels in gebruik voor woondoeleinden. Hier zijn in plaats van de oude fietsenzaak (met bedrijfswoning) appartementjes gerealiseerd waarin momenteel via uitzendbureau COVEBO arbeidsmigranten zijn gehuisvest. Binnen de vigerende bestemming Detailhandel bestaat daartoe de mogelijkheid. De voormalige werkplaats bevat nu een zevental
appartementjes.

4.3.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect milieuhinder en omliggende functies de realisatie van dit project niet in de weg staat.

4.4 Bodemkwaliteit

In verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingswijziging dient rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid ter plaatse. Omdat bij de beoogde ontwikkeling een (verdachte) bedrijfslocatie wordt omgezet naar woningbouw, is bodemonderzoek uitgevoerd. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de periode van 31 januari 2013 tot 02 juli 2013 heeft BK Bodem B.V. (BK) in opdracht van Bouwmaatschappij Midden Nederland nader bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Nieuwstraat 25 te Rijswijk (NB). Het bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de tijdens eerder uitgevoerde bodemonderzoeken aangetroffen verontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten (BTEXN). Het doel van het bodemonderzoek was om de omvang van de eerder op de locatie aangetoonde verontreinigingen in zowel grond als grondwater in beeld te brengen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kon worden gesteld dat de locatie verontreinigd was en gesaneerd moest worden. Gezien de omvang van de geconstateerde verontreiniging is deze in overleg met het bevoegd bestuursorgaan, in casu de provincie Noord-Brabant, gesaneerd. Deze sanering (tot het niveau waarop de bodem geschikt is voor de functie 'wonen' is reeds uitgevoerd.

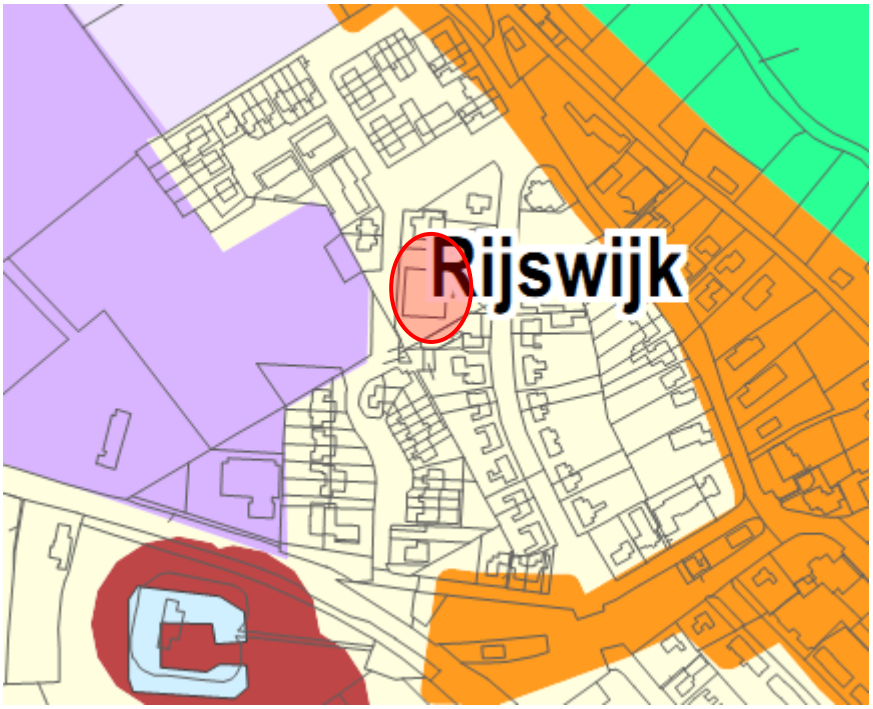
De sanering van het terrein is uitgevoerd via een zogenaamde BUS-melding. De saneringswerkzaamheden zijn uitgevoerd in de periode januari – mei 2014. De afwikkeling daarvan is getoetst en gecontroleerd door het bevoegd gezag, De beschikking op het evaluatierapport van de sanering (Omgevingsdienst Midden- en West Brabant, namens Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, code: NB087407001, kenmerk: 00.128.179/14080293 d.d. 22 december 2014) is opgenomen in de bijlagen. De conclusie was dat de sanering goed is uitgevoerd en afgerond.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt te zijner tijd de actuele bodemkwaliteit aangetoond. Een dergelijk onderzoek is nodig bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen en zal in het kader van de aanvraag worden uitgevoerd en aangeleverd.

4.5 Archeologie en cultuurhistorische waarden

Doelstelling van het verdrag van Malta 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.

Op 27 maart 2012 is de Nota Archeologie en Erfgoedverordening gemeente Woudrichem 2012 vastgesteld. Gelijktijdig is ook de Archeologische beleidskaart vastgesteld.



Uitsnede uit Archeologische beleidskaart

De locatie is in de Archeologische beleidskaart wit gekleurd. Dit betekent dat het gebied een lage archeologische verwachting heeft. De beleidslijn schrijft voor dat archeologisch onderzoek plaats moet vinden in de planfase bij mer-plichtige projecten of projecten groter dan 50.000 m^2 waarbij dieper dan 30 cm onder maaiveld de grond geroerd wordt.
De omvang van de ingreep is minder dan 50.000 m^2. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.6 Waterhuishouding

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" (watertrits). Bij de planontwikkeling wordt ten aanzien van diverse aspecten naar een duurzame inrichting gestreefd. Een belangrijk element in dit verband betreft de waterhuishouding. Hierbij wordt een gescheiden verwerking van het schone hemelwater en het vuile rioolwater nagestreefd (afkoppeling).
Bij de ontwikkeling en de uitvoering van de bouwplannen dient rekening te worden gehouden met de scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Binnen afzienbare tijd wordt door de gemeente een hemelwaterriool in de aanliggende straten aangelegd. De ontwikkeling kan hier op aansluiten.

De nieuwe woningen dienen wel te worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel voor vuilwater (kleur bruin) en regenwater (kleur grijs) op eigen terrein tot de erfscheidingsput op kosten van initiatiefnemer. De aansluiting van het vuil- en drainage water op het gemeentelijk riool- en drainagestelsel dient te worden aangevraagd. Voor de behandeling van de aanvraag en de aanleg worden kosten in rekening gebracht. De drainageleiding in de Geer ligt binnen het plangebied. De rioolleiding ligt gedeeltelijk in of op de grens van het plangebied. Voor beide leidingen is er op dit moment geen 'recht van opstal' gevestigd.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.
Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating e.d.) dient het overtollige hemelwater overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd. Aangezien meer dan 5 jaar geleden de sloop van het terrein heeft plaatsgevonden, is het huidige verhard oppervlak inmiddels nihil. Dit betekent dat watercompensatie moet plaatsvinden.

Er is geen sprake van toename verhard oppervlak door de voorgenomen ontwikkeling. Watercompensatie is niet nodig.

4.6.1 Watertoets

Voor de ontwikkeling is een watertoets uitgevoerd. 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. Het bestaand verhard oppervlak is momenteel nihil. De toename is conform de Beleidsvisie riolering en water Altena is 1.400m² Zie onderstaande tabel:

Perceel	Grootte perceel	Verhard oppervlak
A	257	167,05
B	153	122,4
C	152	121,6
D	250	200
E	248	198,4
F	307	199,55
G	bestaand	bestaand
H	414	269,1
parkeerplaatsen	10,8	10,8
voetpad	12	12
Totaal		**1300,9**

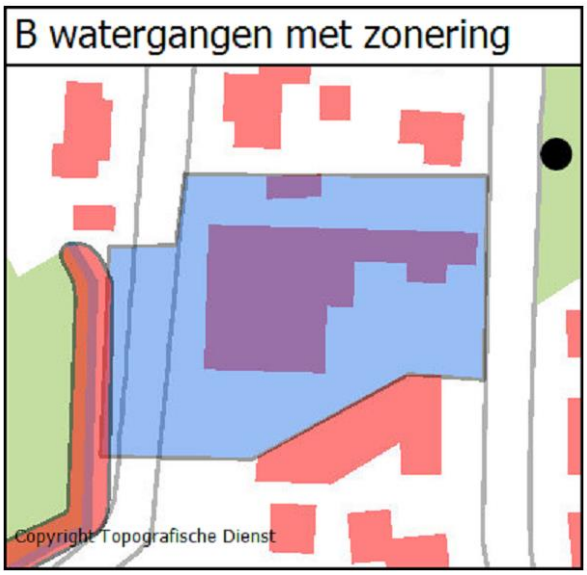
Er mag gebruik worden gemaakt van de vrijstelling van 500m². Dit betekent dat 800m² verhard oppervlak moet worden gecompenseerd. Aangezien de berekening ten aanzien van de verharding afhankelijk is van het moment van de aanvraag voor de watervergunning is de berekening voor de daadwerkelijke benodigde compensatie pas bekend bij de aanvraag. In overleg met het waterschap wordt bekeken waar de benodigde compensatie buiten het plangebied kan worden gerealiseerd.

De waterparagraaf is voorgelegd aan waterschap Rivierenland. Zij heeft hier een positief advies op gegeven. Deze is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

B-watergangen

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een B-watergang. B-watergangen hebben een belangrijke water aan- en afvoerfunctie alsmede een belangrijke bergingsfunctie. Voor werkzaamheden bij een B-watergang (inclusief 1 meter beschermingzone aan weerszijden) is een watervergunning van het waterschap nodig. Het dempen van B-watergangen is niet toegestaan.
De standaardafmetingen van een nieuwe B-watergang zijn:

- 0,50 meter waterdiepte
- 1 meter beschermingszone aan weerszijden (niet bestemmen op plankaart)
- Talud 1:2



Zonering B-watergang

Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een aanvraag voor de watervergunning ingediend bij het waterschap.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.
De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.
De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.
Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

4.7.2 Resultaten gebiedsbescherming

Vanwege de ligging midden in de bebouwde omgeving en de beperkte omvang van de locatie valt de locatie buiten de invloedssfeer van de gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. In het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

4.7.3 Resultaten soortenbescherming

De locatie bestaat grotendeels uit (gecultiveerd) verhard terrein en onverhard terrein ter plaatse van onlangs gesloopte bebouwing. Er is vrijwel geen opgaande vegetatie op de locatie aanwezig. Ook water is niet aanwezig. Het terrein is daarmee ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten. Mede op basis van visuele waarneming ter plaatse zijn er geen aanwijzingen dat er zich binnen de planlocatie beschermde plant- en diersoorten bevinden en die een belemmering vormen voor het realiseren van het project. Gezien het huidige gebruik, de recente sloopactiviteiten die hebben plaatsgevonden en de situering van het perceel ligt dit ook niet voor de hand.

4.7.4 Conclusie

Wat betreft wetgeving en beleid op het gebied van flora en fauna kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden.

4.8. Stikstofdepositie

De diversiteit van de natuur gaat in Europa al lange tijd achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna wordt daarom op Europees niveau als noodzakelijk gezien en heeft vorm gekregen in Natura 2000. Dit is een netwerk van waardevolle natuurgebieden in de Europese Unie. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden. In Nederland is het Programma Aanpak Stikstof (in werking treding juli 2015) opgezet om de doelen van Natura 2000 te realiseren en ook tegelijkertijd ruimte voor economische ontwikkeling toe te staan.

Er zijn ruim 160 gebieden aangemeld als Natura 2000-gebied met een gezamenlijk oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Hiervan is 69% water; de rest is land. 133 gebieden kennen een te hoge stikstofdepositie. De stikstofdepositie mag er de draagkracht van de natuur niet te boven gaan. Voordat er woningen worden gebouwd, dan wel wegen worden aangelegd of verbreed, wordt de te verwachten stikstofdepositie uitgerekend en getoetst of de depositie toeneemt.

Natura 2000 richt zich op het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Welke gebieden onder Natura 2000 vallen, staat in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Voor ammoniak zijn emissiedoelstellingen geformuleerd in het kader van de Europese (NEC national emission ceiling)-richtlijn en in het Gotenborg protocol onder de Verenigde Naties -conventie over grensoverschrijdende luchtverontreiniging. Nederland heeft zich hierbij verplicht om in 2020 niet meer dan 123 kiloton ammoniak per jaar uit te stoten. In 2010 bedroeg dit plafond nog 128 kiloton ammoniak.

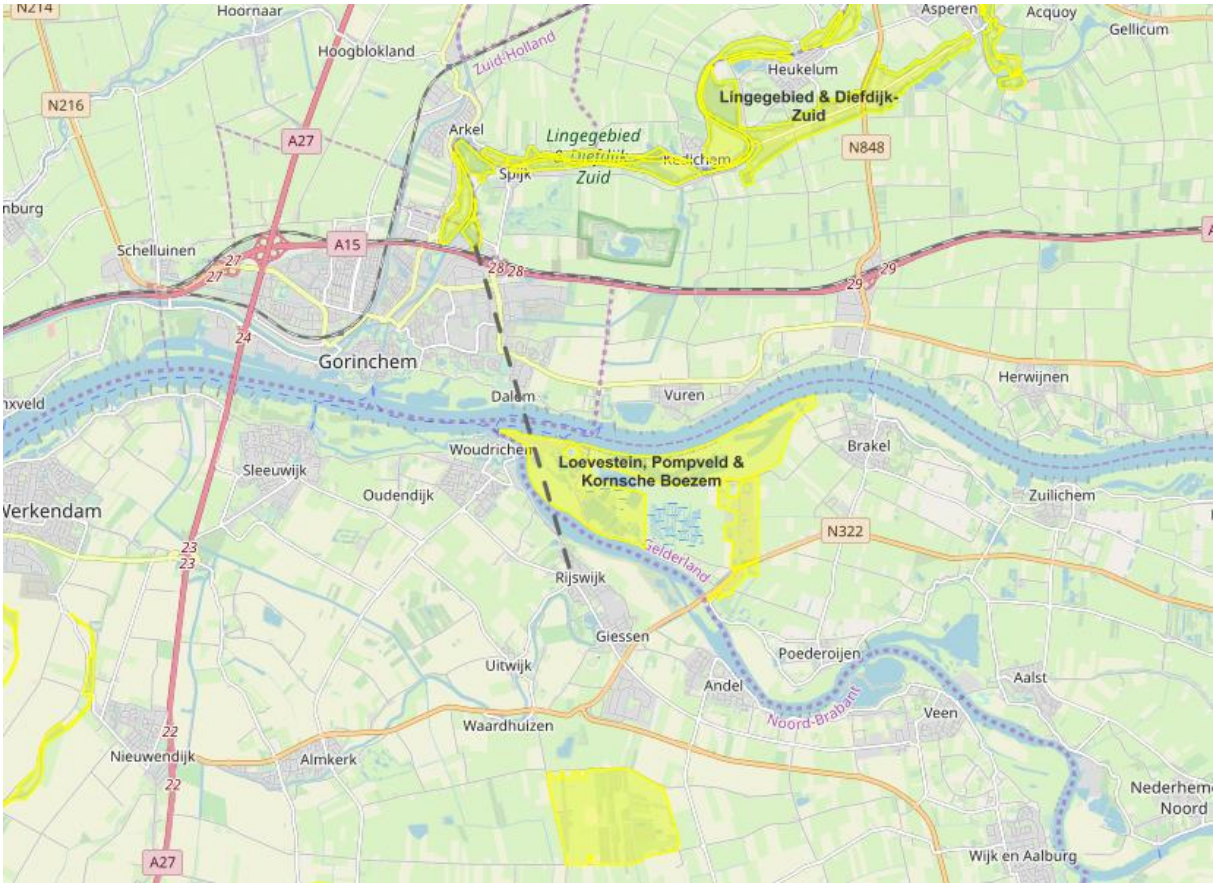
Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State geoordeeld dat de PAS niet als toestemmingsbasis voor activiteiten mag worden gebruikt, hierdoor is de juridische houdbaarheid van het bovenstaande niet meer volledig. Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet (meer), aldus de Afdeling bestuursrechtspraak. Minister Schouten van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) stelt onder voorzitterschap van de heer Johan Remkes een adviescollege Stikstofproblematiek in. Het adviescollege krijgt de opdracht om met aanbevelingen en oplossingsrichtingen te komen over hoe om te gaan met vergunningverlening.

Als gevolg van de uitspraak gelden de drempel- en grenswaarden uit het PAS niet meer. Dit kan leiden dat er voor een ruimtelijke ontwikkeling een Wnb-vergunning (artikel 2.7 Wnb) nodig is. Door het schrappen van de bovengenoemde drempel- en grenswaarden van het PAS, kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn.

Beoordeeld dient te worden of er als gevolg van het project de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura-2000 gebied kan verslechteren. Met een Aeriusberekening wordt bepaald of negatieve effecten met zekerheid kunnen worden uitgesloten. Als er sprake is van een significant gevolg dan moet gekeken worden of intern gesaldeerd kan worden. In het uiterste geval moet extern gesaldeerd worden.

4.8.1. Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied zijn Natura 2000-gebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem op ca. 700 meter en Lingegebied & Diefdijk- Zuid op circa 5.500 meter.



Afstand Natura-2000 tot het planvoornemen (bron: https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/google-maps-zoek2.aspx)

BK Bouw-en Milieuadvies heeft voor het terrein een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'Beoordeling stikstofdepositie De Geer te Rijswijk' (projectnummer 194758, d.d. 5 december 2019)

4.8.2. Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2019 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (Wm). In de Wm zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke besluiten, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

4.9.2 Onderzoek

Dit project maakt een beperkt aantal nieuwe woningen mogelijk. Uit de ´niet in betekenende mate tool´ van het ministerie van infrastructuur en milieu blijkt dat dit project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan achterwege blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	14
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,01
	PM_{10} in µg/m^3	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

1. Berekening Niet-in-betekenende-mate

4.9.3 Conclusie

De realisatie van dit project draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van dit project.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke besluiten dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

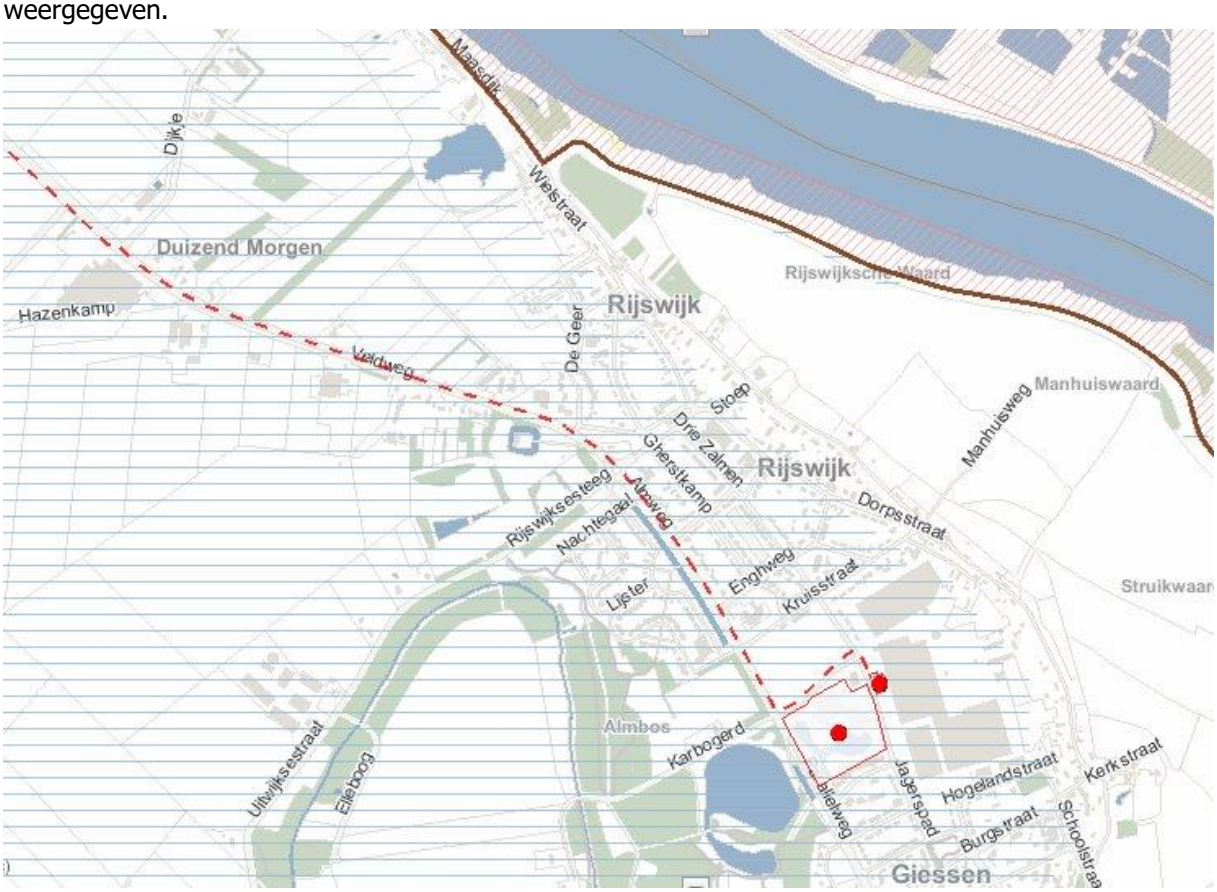
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Voor ruimtelijke besluiten in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. Dit besluit sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi.

De normering heeft betrekking op kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. De definitie daarvan is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Bij kwetsbare objecten gaat het onder andere om woningen, ziekenhuizen, scholen, grotere kantoorgebouwen en hotels, winkelcentra en grotere supermarkten, kampeer- en recreatieterreinen. Kortom het zijn objecten waar een groot deel van de dag (grotere aantallen) personen aanwezig zijn. Bij beperkt kwetsbare objecten gaat het onder andere om verspreid liggende woningen, kleinere kantoren en hotels, kleinere winkels, bedrijfsgebouwen. Het nu voorliggende initiatief is een uitbreiding van een kwetsbaar object.

De belangrijkste risicobronnen staan vermeld op de risicokaart. Een uitsnede van deze kaart is hieronder weergegeven.



Uitsnede uit Risicokaart

4.10.2 Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaatsvindt. Het plangebied ligt buiten de risicocontour.

4.10.3 Risicovolle inrichtingen

Ten zuiden van de locatie is, op circa 700 meter, een gasdruk regel- en meetstation gelegen. De veiligheidsafstand bedraagt 15 meter (Barim).

Ten zuiden van de locatie is, eveneens op circa 700 meter, het zwembad De Kikvors gelegen. Bij dit zwembad is een opslag van chloorbleekloog aanwezig van 1100 liter. Voor een opslag van deze omvang geldt geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6). De 1% letaliteitgrens (= invloedsgebied) ligt volgens de leidraad op 110 meter vanaf de opslag voor chloorbleekloog. Dit gebied valt niet over het plangebied.

Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen in de omgeving. Risicovolle inrichtingen vormen geen belemmering voor de realisatie van het project.

4.10.4 Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Ten zuidwesten van de locatie ligt, op circa 145 meter, een aardgastransportleiding Het betreft hier de gasleiding met het kenmerk Z-543-01-KR. De gasleiding heeft een werkdruk van 40 bar en een diameter van 7 inch. De plaatsgebonden risicocontour ligt op 0 meter van de leiding. De inventarisatieafstand in het kader van het groepsrisico bedraagt 95 meter uit het hart van de leiding. Aangezien het plangebied op circa 145 meter afstand ligt vormt de aanwezigheid van de gasleiding geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan.

4.10.5 Overstromingsrisico

Op een afstand van circa 330 meter ten (noord)oosten van de locatie is de dijk (Maasdijk en aantakkend fietspad) gelegen. Deze dijk heeft een waterkerende functie voor het daarachter liggende gebied. De locatie ligt in een gebied met overstromingsrisico. Dit geldt voor het hele gebied dat omsloten is door de rivieren en (globaal) de snelweg A27. Het overstromingsrisico van het gebied neemt niet (significant) toe.

4.10.6 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de planrealisatie.

4.11 Parkeren

In het plangebied worden ten opzichte van de huidige planologische situatie 7 woningen toegevoegd. Daarnaast wordt de bestemming van de bestaande bedrijfswoning gewijzigd in burgerwoning. Hiermee komen in totaal 8 burgerwoningen in het plangebied.

In de notitie Parkeren van de gemeente Woudrichem (dat in 2011 gelijktijdig is vastgesteld met het Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan) zijn parkeernormen opgenomen.

Parkeernorm woningen	Centrum	Schil / verloopgebied centrum	Rest bebouwde kom
Woning duur [per woning]	2,3	2,3	2,3
Woning middelduur [per woning]	1,6	1,9	2,0
Woning goedkoop [per woning]	1,5	1,6	1,8

Bron: notitie parkeren gemeente Woudrichem

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen varieert van 1,8 per goedkope woning via 2,0 per middeldure woning, tot 2,3 per dure woning. Voor de berekening wordt uitgegaan van 6x type middeldure woning en 2x type dure woning. Dit betekent dat voor het plan 16,6 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden.

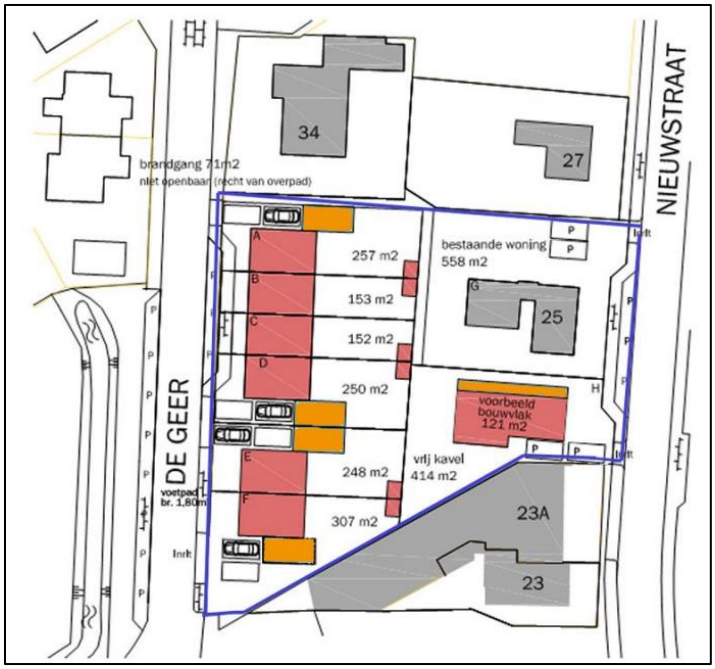
In het plangebied worden 9 (extra) parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd. Met de reeds aanwezige 5 parkeerplaatsen in openbaar gebied, komt daarmee het aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied op 14. Daarnaast worden bij zes woningen parkeerplaatsen op eigen terrein gecreëerd.

De notitie parkeren van de gemeente Woudrichem hanteert onderstaande tabel voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep en 2,5 meter breed
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	Oprit min. 10,0 meter diep en 2,5 meter breed
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 5,0 meter diep en 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	Garage min. 5,0 meter diep en 2,80 meter breed
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	Garage min. 5,0 meter diep en 2,80 meter breed
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0 meter diep en 2,5 meter breed
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 10,0 meter diep en 2,5 meter breed
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 5,0 meter diep en 4,5 meter breed

Bron: notitie parkeren gemeente Woudrichem

De ligging van de parkeerplaatsen wordt in de afbeelding "Parkeeroplossing" weergegeven.



Parkeeroplossing

Volgens de parkeernorm dienen vanwege de ruimtelijke ontwikkeling 16,6 extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in 17,4 parkeerplaatsen. De parkeerbalans valt daarmee positief uit; er wordt voldaan aan de parkeerbalans.

	Aantal woningen	Factor	Aantal parkeerplaatsen
Garage met lange oprit	3	1,3	3,9
Garage met dubbele oprit	1	1,8	1,8
Dubbele oprit zonder garage	1	1.7	1.7
Lange oprit zonder garage	1	1	1
Parkeren in openbaar gebied	9	1	9
TOTAAL			17,4

Voor het bepalen van de parkeerbalans wordt in het ontwerp en in bovenstaande tabel uitgegaan van een dubbele en/of brede oprit. Echter: het gemeentelijk beleid is binnen de bebouwde kom gericht op het vergunnen van slechts een enkele inrit met een maximale breedte van 3,0 meter. Op eigen terrein kan worden voorzien in een dubbele/brede oprit in combinatie met een enkele inrit.

4.12 Kabels en leidingen

Ter plaatse zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ten tijde van de bouw zal een KLIC-melding worden uitgevoerd.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (met legenda) en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplannen) digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Bro. Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

5.2 Systematiek van de regels

De regels van het bestemmingsplan "Giessen – Rijswijk - Nieuwstraat 25 2016" bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.2.1 Inleidende regels

In de begrippenlijst worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels. De begripsbepalingen zijn opgenomen om te voorkomen dat die begrippen leiden tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:
1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels;

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving
De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerst genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels
In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Afwijken van de bouwregels
Door het opnemen van een omgevingsvergunningstelsel bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Het afwijken van de bouwregels is een uitzonderingssituatie. Deze vergunningen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels waarvan de verwachting is dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. De bouwregels zijn al aan die gevallen aangepast. Het gaat hier om het verlenen van een omgevingsvergunning voor specifieke bestemmingen. Indien de vergunningen gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in het hoofdstuk 3 'Algemene regels'.

Specifieke gebruiksregels
In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig worden geacht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op het algemene gebruiksverbod uit artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening.

Aan huis gebonden activiteiten
In dit onderdeel is aangegeven onder welke voorwaarden aan huis gebonden activiteiten (voorheen aan huis verbonden bedrijf of beroep) mogelijk zijn. Deze regels zijn gebaseerd op de "Beleidsnota aan huis gebonden activiteiten" van 28 oktober 2014. Deze nota is integraal in de bijlage van de regels opgenomen.

Mantelzorg
In dit onderdeel is aangegeven onder welke voorwaarden afgeweken mag worden van de regels van dit bestemmingsplan om bewoning van bijgebouwen als afhankelijke woning ten behoeve van mantelzorg mogelijk te maken.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels
Er zijn algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen, dakkappellen, bestaande bouwwerken, heroprichting van gebouwen, aanvullende werking van de bouwverordening en parkeernormen opgenomen.

Algemene gebruiksregel
In deze bepaling wordt aangegeven welk gebruik van gronden en bouwwerken in strijd wordt geacht met artikel 7.2 Wet ruimtelijke ordening.

Algemene afwijkingsregels
In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om via een omgevingsvergunning af te wijken van de planregels. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige regels
In deze bepaling staat aangegeven dat wanneer een bepaalde regeling in het bestemmingsplan wordt genoemd, dan wordt daarmee de regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bedoeld.

5.2.4 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht
In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Het overgangsrecht is rechtstreeks overgenomen uit artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel
Deze bepaling bevat de titel van het plan.

5.3 Beschrijving per bestemming

5.3.1 Wonen

Gebruik
Het bestemmingsplan heeft voornamelijk de bestemming 'Wonen', waarbij een onderscheid wordt gemaakt in de bouwregels per toegelaten woningtype / de bouwwijze van de woning. Daarnaast is het wenselijk meer regie te hebben op mogelijke woonvormen welke een ruimtelijke uitstraling hebben die niet altijd past bij de omgeving, zoals bijvoorbeeld kamerverhuur. Om die reden is 19 november 2019 door de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan Wonen vastgesteld. Hoewel dit paraplubestemmingsplan corrigerend werkt is in het kader van de rechtszekerheid/ duidelijkheid de andersluidende begrippen uit dit plan overgenomen.

Bouwen
De betreffende maatvoering is zoveel mogelijk op de verbeelding vertaald. De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte staan op de verbeelding vermeld.

Op de verbeelding worden de woonpercelen onderverdeeld in:
- een bouwvlak bedoeld voor hoofd- en bijgebouwen ('bouwvlak');
- een bestemmingsvlak waarbij geldt dat de bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

De verbeelding moet in samenhang met de regels moeten worden gelezen.

De situering van bijgebouwen wordt gerelateerd aan de situering van de feitelijke woning en niet aan de mogelijke situering van woningen. De situering van bijgebouwen mag in beginsel uitsluitend plaatsvinden op 1 meter vanaf de voorgevellijn (dit wordt gedefinieerd als de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen).

De maximale oppervlakte van bijgebouwen wordt gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel en aan het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met bijgebouwen. Buiten het bouwvlak mag maximaal 60% van het gehele bouwperceel worden bebouwd met bijgebouwen, met een maximum van 100 m² per hoofdgebouw.

5.3.2 Verkeer – Verblijfsgebied

Gebruik
Alle wegen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het betreft hier zowel erftoegangswegen als verblijfsgebied. Binnen de bestemming zijn naast de verkeers/verblijfsfunctie (waaronder parkeren) en de daarvoor benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens groenvoorzieningen, water (waaronder duikers) en speelvoorzieningen toegestaan.

Bouwen
Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

5.3.3 Groen

Gebruik
De zone tussen de B-watergang en de weg (inclusief de geprojecteerde parkeerplaatsen) zijn bestemd voor 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn naast de groenfunctie en de daarbij behorende voorzieningen onder andere parkeervoorzieningen toegestaan

Bouwen
Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

De kosten van het project komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten in verband met het opstellen het bestemmingsplan, de onderzoeken, de bodemsanering en de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. De kosten voor het volgen van de procedure maken ook onderdeel uit van de overeenkomst die de gemeente en initiatiefnemer hebben afgesloten. Middels voornoemde overeenkomst worden de ambtelijke kosten voor de begeleiding van de bestemmingsplanprocedure gedekt.

6.2 Financiële haalbaarheid in verband met verkoop woningen

De economische haalbaarheid van het plan hangt mede af van de opbrengsten die de verkoop van de woningen genereert. In paragraaf 2.2.3 is een analyse opgenomen waaruit de conclusie kan worden getrokken dat de verkoop van de woningen binnen de planperiode realistisch is. Binnen het plangebied wordt een relatief klein aantal woningen gerealiseerd. Door optimaal in te spelen op de vraag uit de markt is verkoop van deze woningen binnen de planperiode zeer waarschijnlijk.

6.3 Conclusie

Er is geen aanleiding om aan de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan te twijfelen.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (ex artikel 3.8 Wro).

7.2 Inspraak

Sinds 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure in werking getreden. Hiermee is de inspraakverplichting komen te vervallen. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch de bevolking in het voortraject te informeren over het voorontwerpbestemmingsplan. De voormalige gemeente Woudrichem heeft besloten voor dit bestemmingsplan een voorontwerpbestemmingsplan conform de inspraakverordening in de inspraak te brengen. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Giessen- Rijswijk Nieuwstraat 25 2016' heeft vanaf vrijdag 11 april 2014 gedurende een periode van zes weken (tot en met donderdag 22 mei 2014) voor inspraak gelegen. Tevens heeft op donderdag 8 mei 2014 in het kader van de inspraak een informatieavond plaatsgevonden.
In de periode van terinzagelegging zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Het verslag van deze inspraak is opgenomen in de bijlage.

7.3 Wettelijk vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.
Gelijktijdig met de inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Rivierenland. Van beide instanties is nadien een overlegreactie ontvangen. Het verslag van het wettelijke vooroverleg is opgenomen in de bijlage.

7.4 Vaststellingsprocedure

Na het vooroverleg en de inspraak heeft het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure met ingang van dinsdag 15 mei 2018 toe en met maandag 25 juni 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er is 1 schriftelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt. De zienswijze is opgenomen en beantwoord in de bij dit bestemmingsplan gevoegde Nota beantwoording zienswijze. Hierin zijn ook de ambtelijke wijzigingen opgenomen.