

Gemeente Woudrichem

Giessen-Rijswijk - Burgstraat 15 - 2015



12 september 2017

Auteur:
M.S. Mol - van Zelst

Adviesbureau Mol - van Zelst
Rijksstraatweg 54
4254 XG SLEEUWIJK
(0183) 30 49 40

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1. Algemeen.....	3
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3. Vigerende planologische regeling	3
1.4. Leeswijzer	4
2. Planbeschrijving	5
2.1. Huidige situatie en voorgeschiedenis	5
2.2. Toekomstige situatie.....	6
3. Beleidskader.....	7
3.1. Rijksbeleid.....	7
3.2. Provinciaal en regionaal beleid	7
3.3. Regionaal beleid.....	8
3.4. Gemeentelijk beleid	10
4. Randvoorwaarden	11
4.1. Algemeen	11
4.2. Geluid	11
4.3. Luchtkwaliteit.....	12
4.4. Externe veiligheid	13
4.5. Bodem	14
4.6. Water	15
4.7. Riolering.....	15
4.8. Flora en fauna	16
4.9. Archeologie	17
4.10. Verkeer en parkeren	18
4.11. Milieu aspecten	18
4.12. Kabels en leidingen.....	20
4.13. Overige aspecten.....	20
5. Economische uitvoerbaarheid	21
6. Juridische planopzet	22
6.1. Inleiding.....	22
6.2. Wijze van bestemmen	22
7. Resultaten van inspraak en overleg.....	25
7.1. Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners.....	25
7.2. Overleg omwonenden en andere belangstellenden	25

Losse bijlagen bij de toelichting

1. *Milon, Verkennend bodemonderzoek aan de Burgstraat ong. te Giessen, projectnummer 20161351, 22 april 2016;*
2. *Resultaten digitale watertoets, 3 augustus 2015;*
3. *Ecoresult, Quickscan flora en fauna in het kader van de Flora en Faunawet, rapportkenmerk ER20150803v01, 1 september 2015*
4. *Inspraakverslag*

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Aan de Burgstraat tussen 13 en 17 te Giessen ligt een thans onbebouwd perceel met een oppervlakte van ca 900 m², waar in het verleden de woning Burgstraat 15 heeft gestaan. Dit terrein is vrijwel geheel verhard. Het perceel is wel voorzien van de bestemming Wonen, maar biedt geen mogelijkheid om een woning te bouwen. Het terrein momenteel is ingericht als privé-parkeerterrein, en is afgesloten van de openbare weg.

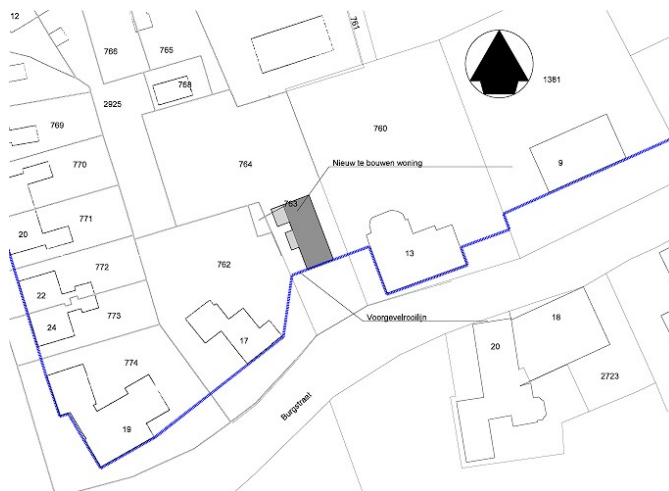
1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt centraal in de kern Giessen aan de Burgstraat. In de directe omgeving bevindt zich de woonbebouwing van de kern Giessen.



bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied beslaat het kadastrale perceel Woudrichem, sectie H, nr. 764.

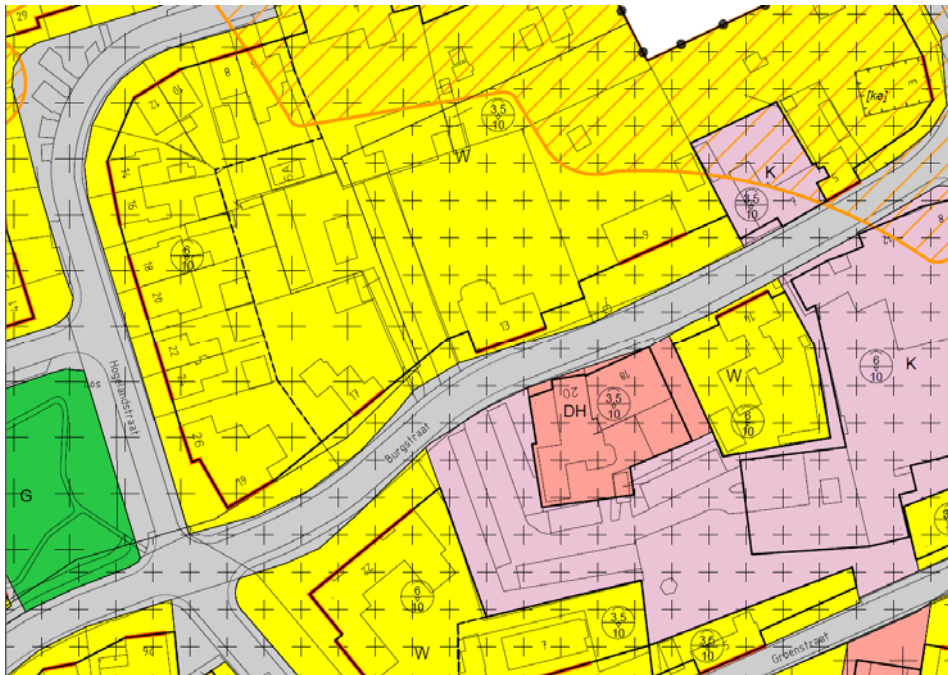


1.3. Vigerende planologische regeling

De vigerende planologische regeling is de Beheersverordening Giessen – Rijswijk 2013. Deze is vastgesteld door de raad van de gemeente Woudrichem op 25 juni 2013. In de Beheersverordening is aan het betreffende perceel de bestemming Wonen toegekend, maar de gevellijn ter plaatse van Burgstraat 15 ontbreekt. In de regels is bepaald dat de voorgevels van hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd in of 3 m achter de op de verbeelding opgenomen gevellijn.

Naast de bestemming Wonen rusten op het plangebied deels de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" 2 en deels "Waarde - Archeologie 3". De voor Waarde - Archeologie 2 dan wel 3

aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. In paragraaf 4.9. wordt hier nader op ingegaan.



	W	Wonen
	WR-A2	Waarde - Archeologie 2
	WR-A3	Waarde - Archeologie 3
		gevellijn

1.4. Leeswijzer

De partiële herziening "Giessen – Rijswijk - Burgstraat 15 2015" bestaat uit de volgende hoofdstukken;

- Hoofdstuk 1 Inleiding.
- Hoofdstuk 2 Planbeschrijving.
- Hoofdstuk 3 Beleidskader.
- Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden.
- Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 6 Resultaten van inspraak en overleg.

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn een aantal onderzoeken verricht en zijn een aantal rapporten geschreven. Deze rapporten maken als bijlagen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, en zijn gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie en voorgeschiedenis

Huidige situatie

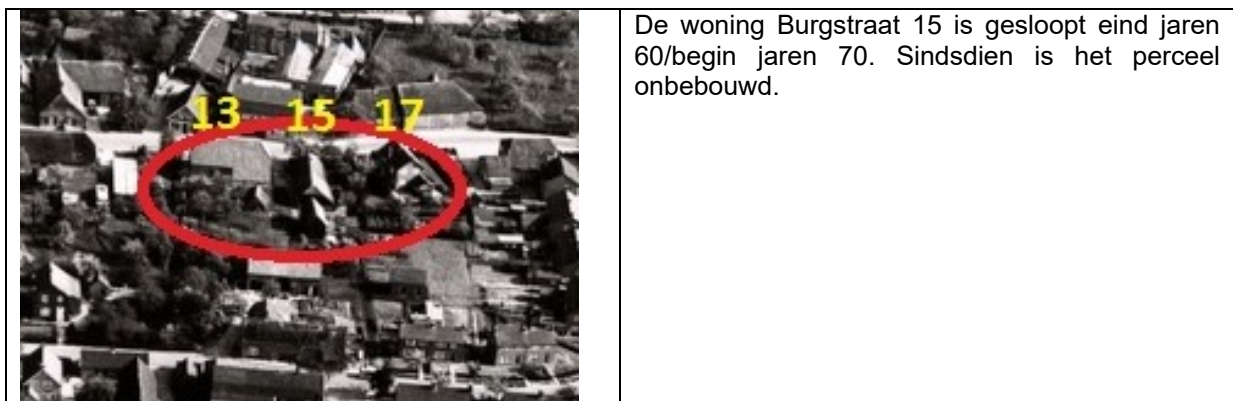
In de huidige situatie is er aan de noordzijde van de Burgstraat sprake van een onbebouwd terrein tussen nr. 13 en 17, waar in het verleden de woning Burgstraat 15 heeft gestaan. Het terrein momenteel is ingericht als privé - parkeerterrein. Het terrein is afgesloten en heeft geen functie als openbare parkeergelegenheid. Onderstaande foto geeft het huidige straatbeeld weer.



In Giessen-Rijswijk zijn diverse bouwplannen waarbij de open ruimte in de dorpen wordt benut voor inbreiding. In de nabije omgeving is op de locatie van de voormalige brandweerkazerne aan de Burgstraat de bouw van 18 nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Voorgeschiedenis

Op het perceel waarop dit plan ziet heeft lang de woning Burgstraat 15 gestaan. Ten oosten van die woning is rond 1900 Burgstraat 13 gebouwd. In 1953 is aan de westzijde van de woning Burgstraat 17 gebouwd. De situatie ter plaatse zag er daarna als volgt uit (foto is genomen vanaf het noorden richting het zuiden).



In het voormalige bestemmingsplan "Giessen – Rijswijk 2003" had het plangebied reeds de bestemming Wonen en was een wijzigingsbevoegdheid "inbreidingslocatie wonen" opgenomen om de realisatie van een woning mogelijk te maken.

Op 25 juni 2013 heeft de raad de beheersverordening "Giessen – Rijswijk 2013" vastgesteld, die in de plaats is gekomen van het bestemmingsplan "Giessen – Rijswijk 2003". Omdat een beheersverordening de status quo vastlegt, kunnen daarin geen wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen.

2.2. Toekomstige situatie

Het plangebied betreft een invullocatie waar slechts één woning gerealiseerd wordt. Het plan voorziet in het toevoegen van één vrijstaande woning tussen de woningen Burgstraat 13 en 17.

Het toevoegen van een woning aan de voorzijde van het perceel past in het aanwezige straatbeeld in de Burgstraat. De voorgevellijn komt ongeveer 5 meter achter de voorgevellijn volgens de Beheersverordening "Giessen – Rijswijk 2013". Het college heeft besloten om de voorgevellijn naar achteren te verplaatsen naar aanleiding van de inspraakreactie van de eigenaren van de beide naastgelegen woningen.

De breedte van het perceel is aan de voorzijde ca 11,5 m. Het ontwerp van de woning zal hierop worden afgestemd zodat er een passend stedenbouwkundig beeld ontstaat.

De Beheersverordening "Giessen – Rijswijk 2013" bepaalt voor de bouw van een hoofdgebouw onder meer dat de afstand van de zijgevel van het nieuw te bouwen hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m mag bedragen, dat de diepte van het hoofdgebouw maximaal 20 m mag bedragen, dat de goothoogte maximaal 3,50 m mag bedragen en dat de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen. Alle bepalingen uit de Beheersverordening zijn van toepassing op de onderhavige partiële herziening, met uitzondering van de bouwhoogte die is bepaald op maximaal 9m.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Eén van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een ‘zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten’. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, beschrijft dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling omdat (slechts) slechts één woning en een bijgebouw wordt gerealiseerd. Het toevoegen van één extra woning behoeft niet getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is ook bepaald in diverse uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit laat echter onverlet dat de nut en noodzaak van de toevoeging van de woning wel dient te worden aangetoond. Verderop in deze toelichting wordt daar aandacht aan geschonken. We kunnen hier kort en bondig concluderen dat de toevoeging van de woning past binnen het bestaande straat- en bebouwingsbeeld in deze binnenstedelijke locatie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

<i>mainportontwikkeling Rotterdam</i>	<i>erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,</i>	<i>IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),</i>
<i>kustfundament</i>	<i>rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen,</i>	<i>veiligheid rond rijksvaarwegen</i>
<i>grote rivieren</i>	<i>elektriciteitsvoorziening</i>	<i>verstedelijking in IJsselmeer,</i>
<i>Waddenzee en waddengebied</i>	<i>ecologische hoofdstructuur</i>	<i>toekomstige rivierverruiming van de Maastakken</i>
<i>defensie</i>	<i>primaire waterkeringen buiten het kustfundament</i>	<i>buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen</i>

Onderhavig project, valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Het plangebied ligt binnen de aanduiding “kern in landelijk gebied” en behoort tot de stedelijke structuur. De provincie stuurt in de kernen in het landelijk gebied aan op een concentratie van verstedelijking. Stedelijke ontwikkelingen moeten echter qua maat en schaal wel bij de kern passen. Nu het gaat om één vrijstaande woning waarvan de goot- en bouwhoogte in lijn ligt met de omringende bebouwing aan de Burgstraat, past het plan binnen de structuurvisie.

Verordening Ruimte

Op 14 maart 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte (VR) vastgesteld. Ingevolge artikel 4.2 van VR zijn stedelijke ontwikkelingen alleen toegestaan in bestaand stedelijk gebied. Het plan ligt binnen de structuur Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied.



Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

Artikel 4.3 van de VR bepaalt het volgende:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Op deze aspecten wordt ingegaan in paragraaf 3.4.

3.3. Regionaal beleid

Structuurvisie Land van Heusden en Altena

Deze structuurvisie heeft betrekking op de gehele streek. De raad van de gemeente Woudrichem heeft deze structuurvisie vastgesteld op 25 juni 2013. Het plangebied ligt binnen de aanduiding "stedelijk gebied".



Over wonen wordt in de structuurvisie opgemerkt dat de gemeenten het als hun taak zien om te zorgen voor een woningvoorraad die geschikt is voor alle doelgroepen. De gemeenten willen dit doen door:

- te zorgen voor ruimte voor voldoende passende woonruimte en voldoende inbreidings- en uitleglocaties;
- rekening te houden met veranderde wooneisen en het levensloopbestendig wonen;
- eventueel in de toekomst herstructurering van bestaand stedelijk gebied om de woningvoorraad en de fysieke woonomgeving geschikt te maken en te houden;
- te sturen op woningbouwinitiatieven van derden die bijdragen aan de woonkwaliteit. De woonkwaliteit kan ook betrekking hebben op het mensen langer met zorg en begeleiding thuis laten wonen, maar ook op het laten huisvesten van arbeidsmigranten.

Het plan voorziet in een inbreiding binnen de aanduiding “stedelijk gebied” alsmede in een levensloopbestendige woning. Gelet daarop voldoet het plan aan de bepalingen uit de Structuurvisie.

Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena 2015

De gemeenteraden van Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben op 15 december 2015 de Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld.

De Regionale Woonvisie is een gezamenlijke visie en bevat de ambities op het terrein van wonen, welzijn, zorg en duurzaamheid van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en de woningcorporaties Land van Altena, Woonservice Meander en Woonlinie.

De regionale woonvisie vormt tevens de basis voor het maken van nieuwe regionale prestatieafspraken met de betrokken woningcorporaties en huurdersorganisaties.

De woonvisie beschrijft de bouwstenen voor het wonen in brede zin in het Land van Heusden en Altena. De woonvisie benoemt tien principes die als richtinggevend worden beschouwd. Deze principes worden in de woonvisie verder uitgewerkt in 8 handelingsperspectieven. Deze richtinggevendende principes en handelingsperspectieven vormen de basis voor de prestatieafspraken tussen de drie gemeenten in het Land van Heusden en Altena en de betrokken woningcorporaties en de huurdersorganisaties. De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem gaan nu aan de slag om te komen tot prestatieafspraken met de betrokken woningcorporaties en huurdersorganisaties.

In de regionale woonvisie Land van Heusden en Altena is aangegeven dat de bevolking steeds ouder wordt, ook in het Land van Heusden en Altena. Er is een gebrek aan passende woningen voor ouderen. Om de regio “dorps” te houden wordt ingestoken op organische ontwikkeling, kleine aantallen, veel zelfbouw of samen met een groep, en veel differentiatie. Nieuwe vormen van wonen voor ouderen is een cruciaal onderdeel van de woonvisie. Die moeten worden gestimuleerd. Het is daarbij wenselijk dat niet op één model wordt ingezet, maar dat een veelheid van experimenten en initiatieven gaat ontstaan in nauwe samenwerking met de bevolking. Dit plan sluit daarbij aan omdat de woning geschikt gemaakt zal worden voor ouderen.

Woningbouwprogrammering

In het regionaal ruimtelijk overleg maakt de provincie jaarlijks afspraken over de regionale woningbouwopgave voor de komende periode van 10 jaar. Dit wordt uitgesplitst per gemeente. De meest recente afspraken zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen deel A, en zijn vastgesteld door het Regionaal Ruimtelijk overleg West Brabant op 8 december 2015. Uit dit document blijkt dat er de komende jaren bij de meeste gemeenten in de regio West-Brabant nog een groei is in de woningbehoefte. Wel vlakt deze groei af. Daarnaast is de kwalitatieve vraag naar woningen steeds dynamischer. Het langer zelfstandig wonen van ouderen door veranderingen in de zorg leveren hier een bijdrage aan.

Voor de periode 2015 tot en met 2024 blijkt dat er in de gemeente Woudrichem in deze periode een toevoeging groei van de woningvoorraad benodigd is van 560 woningen om de woningbehoefte op te vangen. Het plan past hierbinnen. Hieruit blijkt dat in de gemeente een woningbouwbehoefte bestaat en dat hierover in regionaal verband afspraken zijn gemaakt. Gelet hierop wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4.3 van de Verordening Ruimte.

3.4. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Woudrichem 2020

In maart 2009 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Woudrichem 2020 vastgesteld. Over woningbouw is in deze visie het volgende aangegeven.

“Wij streven naar een koppeling tussen woonmilieus en landschapsbeleid.

Dit betekent dat wij ernaar streven woningbouw in de kernen vooral vanuit het centrum van het dorp laten plaatsvinden. Hiermee voorkomen we dat er teveel “vrije ruimte” in beslag wordt genomen. Om de leefbaarheid te vergroten is een gedifferentieerd woningaanbod nodig, met een passend voorzieningenaanbod. Voor de verder toenemende groep ouderen speelt dit gedifferentieerd aanbod in het bijzonder, één en ander in relatie tot een samenhangende woonwelzijn-zorg aanpak. Levensloopbestendig en flexibel bouwen is hierbij een aandachtspunt.”

De woning Burgstraat 15 wordt centraal in het dorp Giessen gebouwd. Aldus wordt er zo min mogelijk vrije ruimte in beslag genomen. Voorts is er ruimte om de woning levensloopbestendig te realiseren. Aldus wordt voldaan aan het gestelde in de Toekomstvisie Woudrichem 2020.

4. Randvoorwaarden

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de resultaten beschreven van de onderzoeken naar milieu en water, natuur en archeologie. Het plan mag immers niet in strijd zijn met de regels die hiervoor gelden.

4.2. Geluid

In het kader van voorliggend plan zijn wegverkeerslawaai en industrielawaai mogelijk relevant.

Wegverkeerslawaai

Weg- en spoorwegverkeerslawaai wordt geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer bij een plan sprake is van realisatie van een nieuw geluidgevoelig object (zoals een woning) dan verplicht de Wgh ertoe om rekening te houden met de geluidzone van wegen. Op grond van artikel 74 van de Wgh heeft iedere weg een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 km/uur.

Het voorgenomen plan betreft de realisatie van één nieuwe woning. Het plangebied is gelegen aan de Burgstraat te Giessen. Op deze weg, en de wegen in de omgeving geldt een 30 km/uur-regime. Conform de Wgh hebben dergelijke wegen geen geluidzone en zijn deze niet onderzoeksplchtig.

Niettemin dient er nagegaan te worden of er in de nieuwe woning voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat (in dit geval binnenniveau). Er is in ieder geval sprake van een acceptabel binnenniveau wanneer de cumulatieve geluidbelasting door de wegen op de woning niet meer bedraagt dan 53 dB.

In het kader van de nabijgelegen nieuwbouw op de locatie van de voormalige brandweerkazerne aan de Burgstraat is in 2011 onderzoek verricht naar het wegverkeerslawaai van de Burgstraat. Daarbij is geconcludeerd dat bij Burgstraat 21-21f de geluidsbelasting op de zuidgevels op 1,5 m hoogte varieerde van 48,3 tot 50,1 Lden en op 4,5 m hoogte varieerde van 49,0 tot 50,5 Lden.

Uit deze onderzoeksresultaten in de Burgstraat – op 100 meter afstand van het voorgenomen plan – is duidelijk dat ter plaatse van Burgstraat 15 de geluidsbelasting minder dan 53 dB zal bedragen. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Geluid

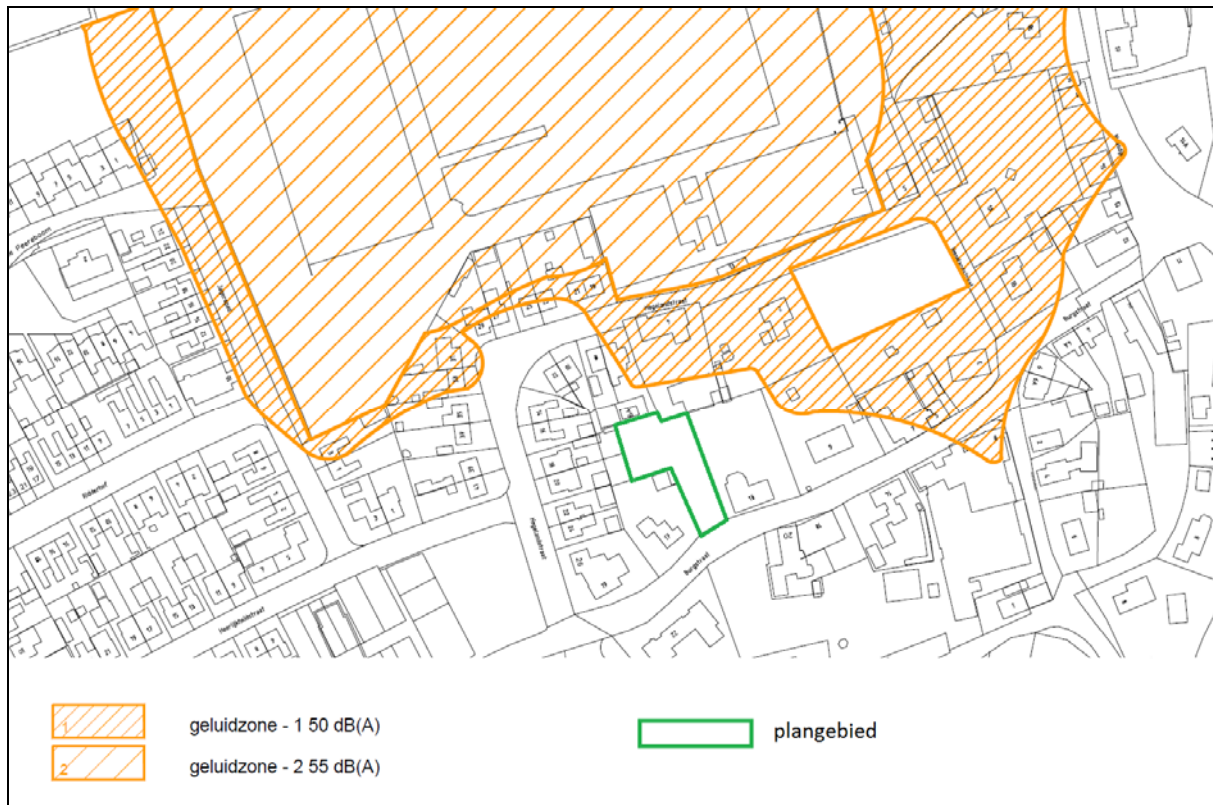
Het bedrijf is aangemerkt als zogenaamde "grote lawaaimaker" en beschikt daarmee over een geluidgezoneerde inrichting. Voor deze inrichting is daarom een 50 dB(A) geluidcontour opgesteld.

In het kader van het bestemmingsplan Giessen-Rijswijk 2003 is een herzoneringsonderzoek uitgevoerd door Royal Haskoning in opdracht van gemeente Woudrichem. Op basis van dit herzoneringsonderzoek zijn de geluidscontouren van HAK in 2003 vastgesteld en opgenomen in dat bestemmingsplan.

Betreffende de geluidscontouren van HAK is door Royal Haskoning in september 2010 nogmaals een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek aanvraag revisievergunning Wet milieubeheer Hak b.v., kenmerk 9v7391.01). Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidscontouren zoals die in het bestemmingsplan Giessen-Rijswijk 2003 zijn opgenomen, gehandhaafd blijven.

In de thans geldende Beheersverordening Giessen-Rijswijk 2013 zijn de geluidscontouren ongewijzigd overgenomen uit het Bestemmingsplan Giessen-Rijswijk 2003.

Het onderhavige plangebied is gelegen buiten de geluidszones. Daarmee heeft het industrielawaai vanaf het HAK-terrein geen invloed op het plangebied.



Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de bouw van de woning Burgstraat 15.

4.3. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en rekening gehouden worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Effecten van het plan op de luchtkwaliteit

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer, het “Besluit Niet in betekende mate” en het “Besluit Gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” vormen het wettelijk kader.

Aangewezen ingevolge artikel 4, tweede lid van het “Besluit niet in betekende mate”, worden woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat. Aangezien het plangebied niet meer dan één woning omvat, valt het plan onder de werking van voornoemd besluit en kan nader onderzoek achterwege blijven.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Voorts dient het aannemelijk te zijn dat de luchtkwaliteit van voldoende kwaliteit is om een extra woning mogelijk te maken. Uit de toelichting van het bestemmingsplan Giessen-Rijswijk Brede School 2014 blijkt dat het aannemelijk is dat de kwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots voldoende is. Ten behoeve van dat bestemmingsplan is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van dat plangebied gegeven. Dat plangebied bevindt zich op een afstand van ca 450 m van onderhavig plangebied. In toelichting van het bestemmingsplan Giessen-Rijswijk Brede School 2014 is het volgende aangegeven.

"Tabel 4.7 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. < 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide in het jaar 2011 bedraagt indicatief 25 µg/m³ ten gevolge van de provinciale weg N322, en voor fijnstof circa 26,0 µg/m³ het aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurgemiddelde voor stikstof bedraagt maximaal 19 dagen. De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide in het jaar 2020 bedraagt indicatief 18 µg/m³ ten gevolge van de provinciale weg N322, en voor fijnstof circa 21 µg/m³ het aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurgemiddelde voor stikstof bedraagt maximaal 9 dagen."

Hieruit blijkt dat voldaan kan worden aan de normen die gelden voor 2020.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het plan uitvoerbaar wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.4. Externe veiligheid

Op www.infomil.nl is het volgende aangegeven.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bedoeld om mensen in de buurt van een bedrijf met gevaarlijke stoffen te beschermen. Bij een omgevingsvergunning milieu of een ruimtelijk besluit rond zo'n bedrijf moet het bevoegd gezag rekening houden met veiligheidsafstanden ter bescherming individuen (plaatsgebonden risico) en groepen personen (groepsrisico).

Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)

In de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn bepaling en toepassing van de veiligheidsnormen verder uitgewerkt. Voor zogenaamde 'categoriale inrichtingen' geeft de Revi tabellen met vaste veiligheidsafstanden

Belangrijk is om te inventariseren of voor bestaande risicobronnen voldoende afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt aangehouden.

Op onderstaande afbeelding is te zien dat zich op een afstand van meer dan 350 m een zwembad met een chloorbleekloogtank, een gasdrukregel- en meetstation en een hogedruk aardgasleiding bevinden.

Het zwembad is in 2014 gesloopt.

In de toelichting van de beheersverordening Giessen – Rijswijk 2013 is het volgende aangegeven. Voor het gasdrukregel- en meetstation geldt geen grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en geen verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Afstemming met gevoelige functies in de omgeving vindt plaats op basis van een standaard veiligheidsafstand ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Deze afstanden bedragen respectievelijk 15 m en 4 m. Nu de afstand van het gasdrukregel- en meetstation tot het plangebied meer dan 300 m bedraagt, vormt deze geen belemmering voor onderhavig plan.

Het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding voor het groepsrisico bedraagt 80 m aan weerszijden van de leiding. Nu de afstand 350 m vanaf de Burgstraat bedraagt, is dit geen beletsel voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.



Het project zelf voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van risico's voor de omgeving.

Conclusie

Externe veiligheid is geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5. Bodem

De bodem dient geschikt te zijn voor het beoogde gebruik.

Verkennend bodemonderzoek 1995

In 1995 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel¹. Er zijn toen vier boringen verricht tot 0,5 m beneden maaiveld, een boring tot 2,0 m beneden maaiveld en één boring tot 2,8 m beneden maaiveld waarin een peilbuis is geplaatst.

Twee grondmengmonsters zijn geanalyseerd op zware metalen, EOX, PAK-10 en minerale olie. Daarbij is gemeten een licht verhoogd gehalte PAK-totaal een licht verhoogd gehalte en cadmium.

Uit de geplaatste peilbuis is het grondwater bemonsterd en geanalyseerd op zware metalen, vluchtige aromaten, gechlorideerde oplosmiddelen, fenol-index en EOX. Daarbij is gemeten licht verhoogde gehalten arseen en toluen.

In geen van de monsters is een overschrijding van de helft van de som van de S- en I-waarden vastgesteld, zodat er geen vermoeden van ernstige bodemverontreiniging is en geconcludeerd is dat nader onderzoek niet nodig is.

In het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de aangetroffen componenten in de gemeten gehalten geen belemmering vormen voor bouwactiviteiten. Sinds het verkennend bodemonderzoek is er geen verdacht gebruik geweest. Gezien het tijdsverloop zal ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning echter wel een actueel bodemonderzoek overgelegd worden.

Het perceel bevindt zich in de huidige staat onder het straatpeil en zal dus bij de bouw worden opgehoogd. De bij de ontgraving ten behoeve van de fundering vrijkomende grond zal daarvoor worden aangewend. In het verkennend bodemonderzoek is verwerking van deze grond op de locatie aanbevolen.

¹ Ing. H. Bekkers: *Verkennend bodemonderzoek op kadastraal perceel nr 764 te Giessen (Burgstraat), maart 1995.*

Het verkennend bodemonderzoek meldt dat in een deel van de locatie in de toplaag puin is aangetroffen. Bij graafwerkzaamheden eventueel vrijkomend puin, of anderszins afwijkende bodemlagen zullen worden verwijderd, apart gehouden en afgevoerd.

Verkennd bodemonderzoek 2016

Door Milon te Schijndel in april 2016 wederom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². De samenvatting en conclusie uit dit onderzoek luidt als volgt.

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkelingen en de bouwplannen ter plaatse van de locatie, met als leidraad het onderzoeksprotocol NEN 5740. De conclusie en aanbevelingen luiden als volgt.

Conclusie en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten of concentraties aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht.

Conclusie

Het aspect bodem- en grondwaterkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6. Water

Regelgeving

Het is wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Dit is digitaal mogelijk via www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt dan gelijk of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies. Deze digitale watertoets is voor dit plan doorlopen.

Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Het Waterschap eist compenserende waterberging als er meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied gerealiseerd wordt. In het kader van onderhavig plan vindt geen toename van verharding plaats, maar juist een afname omdat het perceel thans vrijwel geheel is verhard wat deels zal verdwijnen bij de toekomstige inrichting als tuin. Compenserende waterberging is derhalve niet aan de orde. De resultaten van de Watertoets zijn opgenomen in bijlage 2³.

Afvloeiend hemelwater, grondwater en ophoging perceel

Het perceel bevindt zich in de huidige staat onder het straatpeil van de Burgstraat en zal dus moeten worden opgehoogd rond de nieuw te bouwen woning, overeenkomstig de naastliggende woningen aan de Burgstraat.

De Burgstraat ligt ongeveer 1 meter hoger dan de achterliggende Hogelandstraat. Om eventuele (grond)wateroverlast als gevolg van de ophoging rond de nieuw te bouwen woning te voorkomen, wordt het terrein achter de nieuw te bouwen woning ingericht als tuin. Bij de inrichting daarvan zal rekening worden gehouden met dit hoogteverschil, zodat mogelijke problemen met afstromend hemelwater zo veel mogelijk worden voorkomen.

4.7. Riolering

² Milon, Verkennd bodemonderzoek aan de Burgstraat ong. te Giessen, projectnummer 20161351, 22 april 2016;

³ Resultaten digitale watertoets, 3 augustus 2015.

De nieuwe woning zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. In overleg met de gemeente zal de aansluiting worden gerealiseerd. De wijze van afvoer zal te zijner tijd worden aangegeven op de tekeningen behorend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

4.8. Flora en fauna

Regelgeving

De natuurregelgeving kent twee typen bescherming: 'soortbescherming' (Flora- en faunawet) en 'gebiedsbescherming' (Natuurbeschermingswet/ Natura 2000, Ecologische Hoofdstructuur).

Flora- en faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat het verboden is nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde planten- en diersoorten behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

- een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
- een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Een uitgebreidere toelichting op de Flora- en faunawet is opgenomen in bijlage 1 van de "Quick scan Flora- en fauna" (zie voetnoot op deze pagina), welke is uitgevoerd door Ecoresult in het kader van dit bestemmingsplan.

Natuurbeschermingswet

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura2000-gebied kunnen aantasten.

Onderzoek

Eco Result heeft een quick scan uitgevoerd⁴. De conclusies uit deze quick scan zijn weergegeven in onderstaande tabel, afkomstig uit het rapport.

⁴ Ecoresult, Quickscan flora en fauna in het kader van de Flora en Faunawet, rapportnummer ER20150803v01, 1 september 2015

Soortgroep	Tabel	Schadelijke effecten	Aanvullend onderzoek	Ontheffing
Vaatplanten		2 Mogelijk	Nee	Nee, wel zorgvuldig werken
Zoogdieren – vleermuizen		3 Mogelijk	Nee	Nee, wel zorgvuldig werken
Zoogdieren – grondgebonden		1 Mogelijk	Nee	Nee, wel zorgvuldig werken
Amfibieën		1 Mogelijk	Nee	Nee, wel zorgvuldig werken
Reptielen	Nee	Nee	Nee	Nee
Dagvlinders en libellen	Nee	Nee	Nee	Nee
Vissen	Nee	Nee	Nee	Nee
Vogels – categorie 1t/m4	Nee	Nee	Nee	Nee
Vogels – categorie 5		3 Mogelijk	Nee	Nee, indien maatregelen getroffen worden
Vogels – algemeen		3 Mogelijk	Nee	Nee, indien maatregelen getroffen worden
Kevers	Nee	Nee	Nee	Nee
Kreeftachtigen	Nee	Nee	Nee	Nee
Weekdieren	Nee	Nee	Nee	Nee
Gebied (en afstand tot plangebied)		Ingrep verstorend	Aanvullend onderzoek	Vergunningplicht
Natura 2000 (2300 m)		Nee	Nee	Nee
EHS (200m)		Nee	Nee	Nee

Tabel 3 Samenvatting conclusies. Zie voor het zorgvuldig werken en de maatregelen hoofdstuk 6.

Conclusie

Uit de quick scan is gebleken dat aanvullend onderzoek niet nodig is. Voorts zullen de maatregelen en de voorwaarden voor zorgvuldig werken zoals deze in het rapport zijn genoemd in acht genomen worden bij de uitvoering van het plan. Gelet daarop staat de natuurbeschermingswetgeving niet in de weg aan de uitvoering van dit plan.

4.9. Archeologie

De gemeente Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben gezamenlijk gemeentelijk beleid opgesteld ten aanzien van archeologische monumentenzorg. Het betreft de nota "Archeologie tot op de bodem".

In 2013 is de Beheersverordening Giessen – Rijswijk vastgesteld. In deze beheersverordening is de archeologienota doorvertaald door het leggen van toepasselijke bestemmingen.

Op het plangebied rust ingevolge de Beheersverordening deels de dubbelbestemming "Waarde archeologie 2" en deels de dubbelbestemming "Waarde archeologie 3". De voor Waarde - Archeologie 2 dan wel 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

Op gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 2 mogen uitsluitend nieuwe bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van minder dan 50 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m.

Op gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 3 mogen uitsluitend nieuwe bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van minder dan 100 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m.

Het bestemmingsplan bevat de mogelijkheid voor het college om hiervan af te wijken voor de bouw van bouwwerken voor andere bestemmingen mits - kort gezegd - op basis van archeologisch onderzoek gebleken is dat de archeologische waarden niet worden geschaad.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de bestemmingen “Waarde – Archeologie 2” en “Waarde – Archeologie 3” ook opgenomen. Op het moment dat er een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een woning wordt ingediend, zal op dat moment getoetst worden aan de regels die gelden ingevolge deze bestemmingen en zal indien aan de orde het archeologisch onderzoek plaatsvinden. In het kader van dit bestemmingsplan kan derhalve nader archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Gelet op het voorgaande worden de archeologische belangen door de uitvoering van dit plan niet geschaad. Nader archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

4.10. Verkeer en parkeren

Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied ontsluit via de Burgstraat op de Parallelweg. Gelet daarop is het plangebied goed ontsloten voor verkeer.

Parkeren

De Notitie parkeren Woudrichem⁵ gaat uit van een parkeerbehoefte per type huishouden met daarnaast ruimte voor bezoekers, bedrijfsvoertuigen, leaseauto's en toekomstige groei in parkeerbehoefte. De Notitie heeft als hoogste norm 2,3 parkeerplaatsen per woning.

Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. Uit de praktijk volgt echter dat parkeerruimte op eigen terrein niet altijd efficiënt wordt gebruikt. Om daarmee rekening te houden kent de Notitie voor parkeren op eigen terrein diverse rekenfactoren afhankelijk van de soort parkeervoorzieningen en de maatvoeringen daarvan.

Op eigen terrein is voldoende gelegenheid om drie parkeerplaatsen te realiseren. Bijvoorbeeld links naast de woning één parkeerplaats in de lengte van het perceel en rechts voor de woning haaks op het perceel twee parkeerplaatsen. Volgens de Notitie mogen deze parkeerplaatsen als volgt worden geteld:

- links naast de woning, één parkeerplaats (2,5 m breed en 5,0 m diep); rekenfactor 0,8
- rechts voor de woning, twee parkeerplaatsen (5,0 m breed en 4,5 m diep); rekenfactor 1,7

Hiermee wordt voldaan aan de uit de Notitie volgende parkeernorm.

Teneinde zeker te stellen dat parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd zijn er in artikel 7 van hoofdstuk 3 nadere regels opgenomen.

4.11. Milieu aspecten

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing dient uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving van kwetsbare functies. Dit is enerzijds nodig om ter plaatse van kwetsbare functies

⁵ Notitie parkeren Woudrichem, op 17 mei 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

een goed woon- en leefmilieu te kunnen garanderen. Anderzijds mogen bedrijven niet in een nadelige milieusituatie komen te verkeren als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

De woning betreft een milieugevoelige functie. Daarom is tevens gekeken naar de bedrijvigheid in de omgeving, zodat ook ter plaatse van de te bouwen woning een goed leefklimaat gerealiseerd kan worden en de dichtstbijzijnde bedrijven ten opzichte van de woning niet in haar bedrijfsvoering worden beperkt.

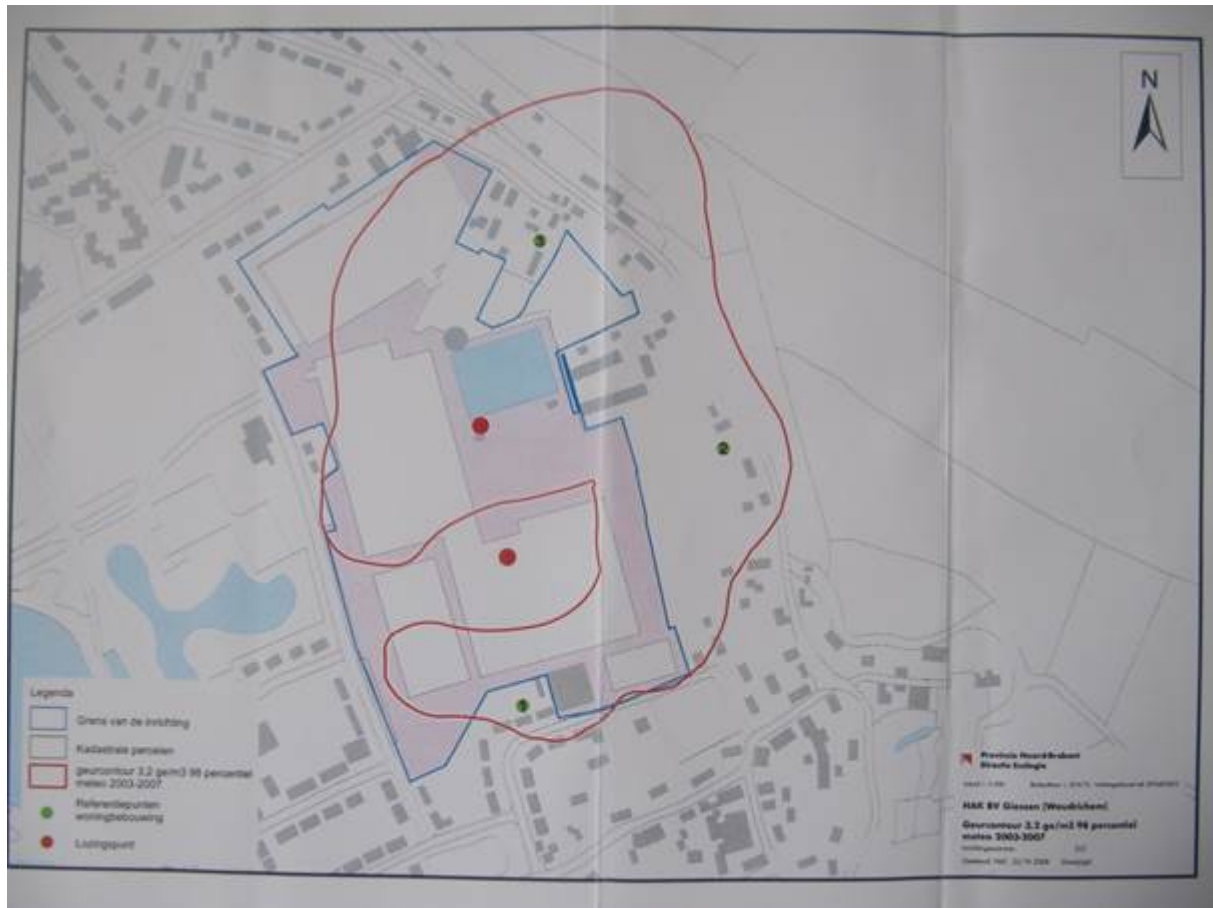
In de directe omgeving bevinden zich twee bestemmingsvlakken met de bestemming Kantoor (Burgstraat 7 en 12) en een bestemmingsvlak met de bestemming Detailhandel (Burgstraat 18-20). Beide functies kunnen zonder gevolgen gecombineerd worden met wonen.

Aan de Burgstraat 2 bevindt zich een bouwvlak met de bestemming Bedrijf. De afstand tot dit bedrijf bedraagt meer dan 150 m. Dit bedrijf is bestemd voor bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De richtafstand voor bedrijven in deze categorieën is 30 m ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk. Derhalve volstaat een afstand van 30 m. Nu de afstand meer dan 150 m bedraagt, wordt voldaan aan de richtafstanden.

Op een afstand van ca 80 m van de achtergevel van de nieuw te bouwen woning bevindt zich de grens van het terrein van de HAK-fabriek. Een dergelijke inrichting beschikt over milieucategorie 3.2 met een bijbehorende richtafstand van maximaal 100 meter ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk. De maatgevende aspecten hierbij bedragen geluid en geur.

Wat betreft geluid kan het volgende worden opgemerkt. De richtafstand van maximaal 100 meter is slechts indicatief en daarvan kan gemotiveerd worden afgeweken. In dat kader is van belang dat het bedrijf is aangemerkt als zogenaamde "grote lawaaimaker" en het daarmee beschikt over een geluidgezoneerde inrichting. Voor deze inrichting is daarom een 50 dB(A) geluidcontour opgesteld. Deze 50 dB(A) geluidcontour is in paragraaf 4.2. weergegeven. In de ten behoeve van de ligging van de geluidcontour verrichte onderzoeken is steeds geconcludeerd dat de 50 dB(A) geluidcontour ter plaatse van het onderhavige plangebied beduidend dichterbij de inrichtingsgrens ligt dan de 100 meter richtafstand. Aangezien de 50 dB(A) geluidcontour niet reikt tot het plangebied, vormt dit geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Het andere maatgevende aspect van de HAK-fabriek betreft geur. Ook voor dit aspect is reeds onderzoek gedaan, en een contour opgesteld in het kader van de provinciale Wm-beschikking van 17 juni 2011. Deze geurcontour van 3,2 ge/m³ (98-percentiel) valt buiten het plangebied.



Daardoor vormt ook dit aspect geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

Gelet op het voorgaande worden de belangen van omliggende bedrijven door de uitvoering van dit plan niet geschaad. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan gegarandeerd worden in de nieuwe woning.

4.12. Kabels en leidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn er geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

4.13. Overige aspecten

Vormvrije mer

Het is geenszins aannemelijk dat het project zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Een effect op gevoelige gebieden is niet aan de orde, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken of waarden, en het project leidt niet tot emissie van schadelijke stoffen. Er geen kans is op belangrijke nadelige effecten.

5. Economische uitvoerbaarheid

De woning wordt gebouwd voor eigen gebruik door initiatiefnemer, de ontwikkelingskosten van het plan worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten die door de gemeente worden gemaakt, zullen conform hetgeen is bepaald in de Wet ruimtelijke ordening en legesverordening bij initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

Wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten, zodat verzekerd is dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van de gemeente komen.

Het plan moet dan ook economisch haalbaar worden geacht.

6. Juridische planopzet

6.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de beoogde ontwikkeling is vertaald dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting.

De regels en de verbeelding tezamen bevatten de juridisch bindende bepalingen voor het gebruik en het bebouwen van de gronden. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). De SVBP is verplicht gesteld vanaf 1 januari 2010.

Bij de systematiek is aansluiting gezocht bij de Beheersverordening Giessen – Rijswijk 2013.

Indeling van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd. In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de afwijkmogelijkheden en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

Voor het vergunningsvrij bouwen dient derhalve te allen tijde de omschrijvingen en bepalingen uit de Wabo en bijlage 2 uit het Besluit omgevingsrecht (Bor bijlage 2) te worden geraadpleegd.

6.2 Wijze van bestemmen

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voorts zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid. Bij de archeologische bestemmingen zijn daarbij regels opgenomen inzake het uitvoeren van een werk.

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (=het gebruik).

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn in ieder geval van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning en activiteiten die vallen onder artikel 3 van bijlage II Bor.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Wonen

Een woning mag alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Daarbij dient de op de verbeelding opgenomen 'gevellijn' in acht te worden genomen: een woning mag alleen worden gebouwd in die gevellijn of 3 meter achter die gevellijn. Daarnaast zijn bijgebouwen toegestaan. Deze moeten ten minste 1 meter achter de gevellijn worden gebouwd.

Binnen de woning zijn aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten toegestaan. Na afwijking kan de woning worden gebruikt ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten en mantelzorg. Aan de regels is een bijlage toegevoegd waarin is aangegeven wat onder bedrijfsmatige activiteiten wordt verstaan. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg is onder nadere voorwaarden zoals genoemd in het Bor vergunningsvrij.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

Binnen het plangebied bevinden zich mogelijk archeologische waarden. Teneinde de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming opgenomen. De dubbelbestemming houdt beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van de gronden die binnen de dubbelbestemming vallen.

Binnen de bestemming Waarde – Archeologie 2 mag uitsluitend worden gebouwd voor zover de te bebouwen oppervlakte niet groter is dan 50 m² en geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m. Wanneer ingrepen worden gedaan die hier niet aan voldoen dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezige archeologische waarden. Voor de uitvoering van bepaalde werken en werkzaamheden en het slopen van een bouwwerk dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

Binnen het plangebied bevinden zich mogelijk archeologische waarden. Teneinde de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming opgenomen. Voor de gronden met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt een minder vergaande bescherming dan de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De dubbelbestemming houdt beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van de gronden die binnen de dubbelbestemming vallen.

Binnen de bestemming Waarde – Archeologie 3 mag uitsluitend worden gebouwd voor zover de te bebouwen oppervlakte niet groter is dan 100 m² en geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m. Wanneer ingrepen worden gedaan die hier niet aan voldoen dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezige archeologische waarden. Voor de uitvoering van bepaalde werken en werkzaamheden en het slopen van een bouwwerk dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

Artikel 6 Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. In dit artikel hebben onder andere regels inzake ondergronds bouwen een plaats (lid 7.1), de bestaande maten (lid 7.2) en de parkeernormen welke gehanteerd moeten worden bij de bouw van

een woning (lid 7.3). De regels bevatten de mogelijkheid om van de parkeernorm af te wijken, en (lid 7.3.2), en om de parkeernormen te wijzigen (lid 7.3.3).

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is geregeld wat als strijdig gebruik van de grond wordt gezien.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte.

Artikel 10 Overige regels

Dit artikel is opgenomen voor die gevallen dat als in de regels een verwijzing naar wettelijke regels is opgenomen, de regels worden bedoeld zoals die ten tijde van de inwerkingtreding van het plan gelden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 12 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

7. Resultaten van inspraak en overleg

7.1. Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners

Het voorontwerp bestemmingsplan “Burgstraat 15 Giessen” is aangemeld bij de provincie Noord-Brabant en verzonden aan het waterschap Rivierenland en de brandweer. Bij de provincie is het wettelijk vooroverleg positief afgerond en het waterschap is ook positief.

De brandweer heeft het volgende aangegeven. Het bedrijf HAK heeft geen invloed op de externe veiligheid. De bedrijfsactiviteiten vallen hier buiten. Het is dan ook niet nodig om hiervoor een maatwerkadvis op te vragen.

7.2. Overleg omwonenden en andere belangstellenden

Het voorontwerpbestemmingsplan “Burgstraat 15 Giessen” heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Woudrichem van vrijdag 3 februari tot en met donderdag 16 maart 2017 voor iedereen ter inzage gelegen. Ook was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Inwoners van de gemeente Woudrichem en belanghebbenden konden gedurende de termijn dat het voorontwerp ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Van deze inspraakprocedure is een verslag gemaakt, waarin is ingegaan op de samenvatting van de inspraakreactie, de gemeentelijke reactie en op de wijze waarop het plan naar aanleiding van deze inspraakreactie is aangepast. Het inspraakverslag is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting⁶. Naar aanleiding van de inspraakreactie is besloten om de gevellijn 5 meter naar achteren te verplaatsen op de verbeelding.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken tervisie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

⁶ Gemeente Woudrichem, bestemmingsplan Burgstraat 15 Giessen, eindverslag inspraakprocedure, 18 april 2017