

Molenlanden



Toelichting bestemmingsplan

'Giessenburg, Binnendamseweg 64b/c'



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Giessenburg, Binnendamseweg 64b/c’

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPBdamseweg64bGB-VG01

Projectnummer:
16-19691-2116

Projectleider:
Mevr. L. Bode

Planstatus

Status:
Vastgesteld

Datum:
11-07-2019

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2 BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke structuur	6
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	6
2.2.2 Huidig gebruik	6
3 PLANBESCHRIJVING	8
3.1 Plan	8
3.2 Ontsluiting en parkeren	10
3.3 Beeldkwaliteit	11
3.4 Landschappelijke inpassing	15
4 BELEIDSKADER	16
4.1 Rijksbeleid	16
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	16
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	17
4.2 Provinciaal beleid	18
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	18
4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	19
4.3 Regionaal Beleid	21
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	21
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	21
4.4 Gemeentelijk beleid	23
4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden	23
4.4.2 Woonvisie Buitengewoon Wonen	23
4.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'	24
4.5 Conclusie	25
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	26
5.1 Geluidhinder (Wegverkeerslawaaï)	26
5.2 Bedrijven en milieuzonering	27
5.3 Bodem	31
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	33
5.5 Watertoets	36
5.6 Flora en fauna	40
5.7 Luchtkwaliteit	43
5.8 Externe veiligheid	44
6 JURIDISCHE PLANOPZET	48

6.1 Inleiding	48
6.2 Systematiek van de regels	48
6.3 Bestemmingen.....	48
6.4 Aanduidingen.....	48
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7.1 Exploitatie	49
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	50
8.1 Vooroverleg	50
8.2 Inspraak	50
8.3 Zienswijzen.....	50

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekening (bestaand)	Den Dunnen Projectontwikkeling	J. den Dunnen	03-05-2016
2	Situatietekening (nieuw)	Den Dunnen Projectontwikkeling	Variant E	20-11-2018 / 04-03-2019
3	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/2218-2016	Feb. 2016
4	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20170130-9- 14516	30-01-2017
5	Landschappelijke inpassingsschets	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL20970	18-04-2018
6	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 4299	19-05-2017
7	Ecologische Quicksan	Blom Ecologie	BE/2017/015/r	17-05-2017
8	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai	Windmill	17.145.01-02	30-04-2018

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Binnendamseweg 64b te Giessenburg is jarenlang in gebruik geweest als tuincentrum met bedrijfswoning. De huidige eigenaar van het tuincentrum/initiatiefnemer heeft kenbaar gemaakt de bedrijfsactiviteiten op de locatie te willen beëindigen. De initiatiefnemer is voornemens om in ruil voor het slopen van het tuincentrum en het inleveren van de bestemming 'Detailhandel' (tuincentrum) twee vrijstaande woningen te realiseren. De functie van de bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (onherroepelijk op 11 maart 2015). Het perceel Binnendamseweg 64b heeft de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Tuin' met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'tuincentrum'. Ter plaatse van gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn geen burgerwoningen toegestaan. Tevens is het niet juridisch-planologisch niet toegestaan om de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning te bewonen. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming 'Detailhandel' te worden gewijzigd naar 'Wonen' met drie bouwvlakken waarbinnen drie wooneenheden zijn toegestaan.

Op 24 juni 2016 heeft Den Dunnen Bouwonderneming B.V. een principeverzoek voor het plan ingediend. Op 29 augustus 2016 heeft de toenmalige gemeente Giessenlanden in een schriftelijke reactie (kenmerk: 16-19691-2116) aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplan-procedure onder de randvoorwaarden dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en dat de woningen op een passende wijze in het landschap worden ingepast.

Per 1 januari 2019 is de gemeente Giessenlanden gefuseerd met de gemeente Molenwaard tot de gemeente Molenlanden. Het voorliggende bestemmingsplan, is vastgesteld door de gemeente Molenlanden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied grenst aan de noord- en oostzijde aan het agrarisch grasland/het open slagenlandschap. Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied door een perceelsgrens met de percelen Binnendamseweg 62, 64, 64a en 66/68 te Giessenburg.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', (vastgesteld op 11 maart 2015). De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Agrarisch;
- Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden;
- Detailhandel;
- Tuin.

De dubbelbestemmingen:

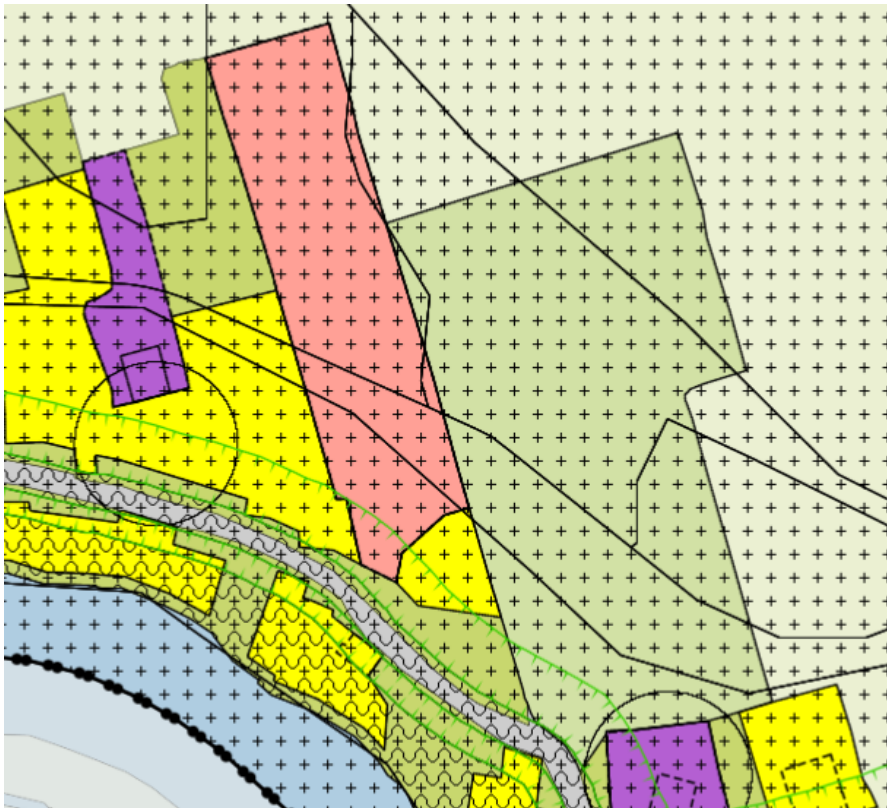
- Waarde – Archeologie - 1;
- Waarde – Archeologie - 2;
- Waarde – Archeologie - 4;
- Waarde – Archeologie - 5;
- Waarde – Archeologie - 7;
- Waarde – Archeologie - 8;
- Waterstaat – Waterkering.

De functie- en gebiedsaanduidingen:

- Functieaanduiding bedrijfswoning;
- Functieaanduiding tuincentrum;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk.

En de (maatvoerings)aanduidingen:

- Maximum goothoogte (m): 5;
- Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 25;
- Bouwvlak.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Giessenburg is één van de kernen van de gemeente Molenlanden. De gemeente is 1 januari 2019 ontstaan als gevolg van een fusie van de gemeenten Giessenlanden en Molenwaard. De gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland.

2.2 Ruimtelijke structuur

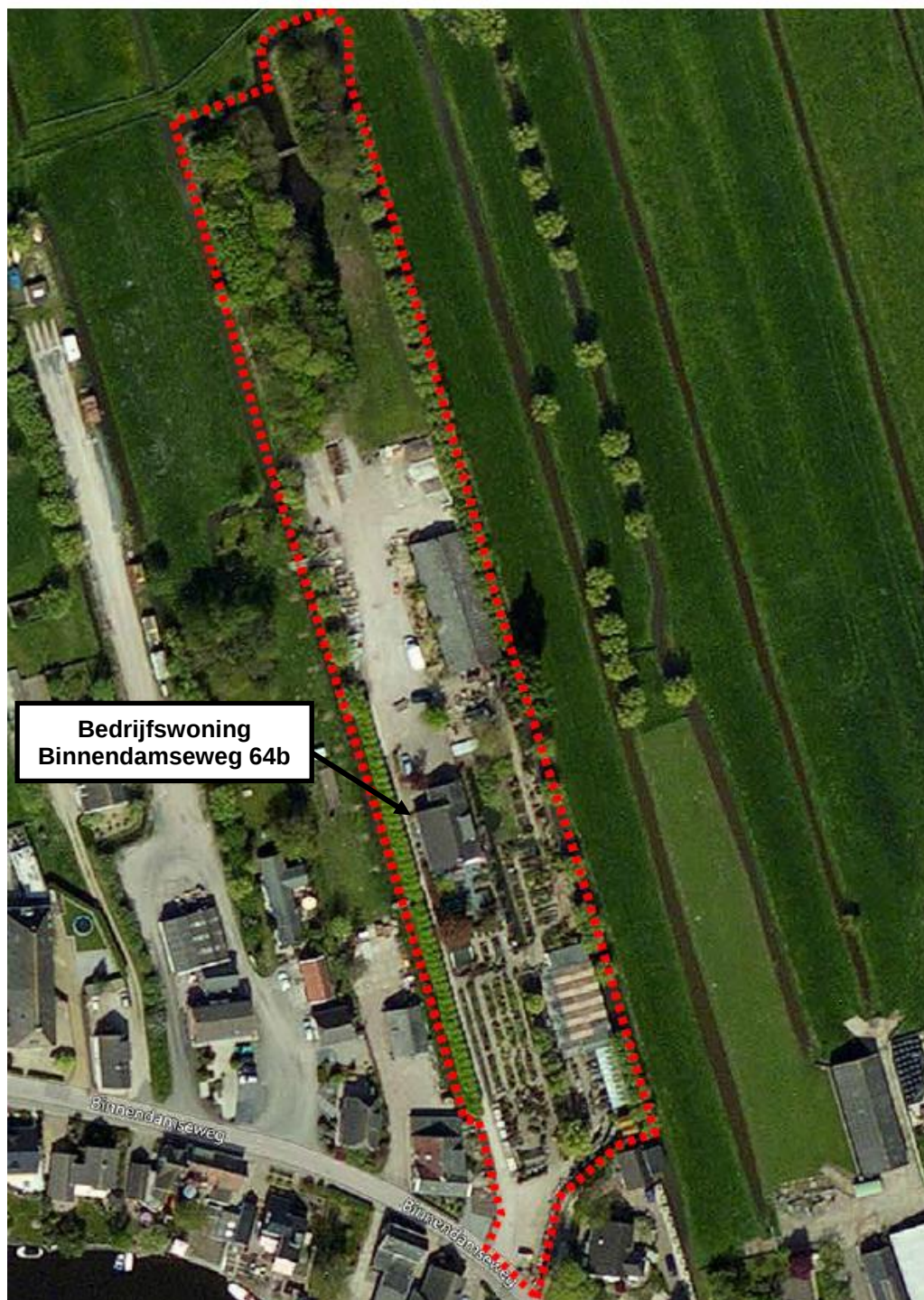
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

Giessenburg is in 1957 ontstaan uit de dorpjes Peursum en Giessen-Nieuwkerk. Deze dorpjes zijn vanaf de 13^e eeuw ontstaan door ontginning van het veengebied. Het gebied heeft zich door de eeuwen heen ontwikkeld, wat met name te danken was aan het slot Giessenburg met de bijbehorende heerlijkheden. Het slot is aan het begin van de vijftiende eeuw gebouwd op een eiland in de Giessen, niet ver van het dorp Giessen-Nieuwkerk. Het slot is eeuwenlang van grote betekenis geweest voor het gebied rond de Giessen. De heren van Giessenburg (later d'Ablaing van Giessenburg) waren ook erfwatergraaf van het waterschap de Overwaard. In de zeventiende eeuw was het slot met de bijbehorende heerlijkheden Giessenburg en Giessen-Nieuwkerk eigendom van de familie Van Marlot uit Den Haag. Rond 1800 is het slot Giessenburg afgebroken. Het dorp Giessenburg is gelegen op een kleihoudende stroomrug langs het riviertje de Giessen. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de huidige ligging van de slagen in het landschap. Langs de noordelijke zijde van de Giessen is geen seriematige uitbreiding van het dorp te vinden en wordt de bebouwingsstructuur nog gekenmerkt door typische lintbebouwing, waar grote boerderijen en kleinere arbeidershuisjes elkaar afwisselen.

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Giessenburg. Het plangebied is gelegen in historische lintbebouwing langs de Giessen. Langs de Binnendamseweg ziet men een afwisseling van (grotere) historische (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) voormalige arbeidershuizen. Daarbij is sprake van afwisselende functies, kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel en burgerwoningen wisselen elkaar af. Kenmerkend voor de lintbebouwing langs de Binnendamseweg is de positionering van de woningen op korte afstand van de overwegend smalle Binnendamseweg. In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een verdichting van de bebouwing. Wat betreft de architectuur van de bebouwing ziet men een afwisseling van traditionele en moderne bebouwing. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.

2.2.2 Huidig gebruik

Het perceel Binnendamseweg 64b te Giessenburg is jarenlang in gebruik geweest als tuincentrum met bedrijfswoning. Het perceel is vrijwel volledig verhard ten behoeve van het tuincentrum. De huidige eigenaar van het tuincentrum/initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsactiviteiten op de locatie te beëindigen.

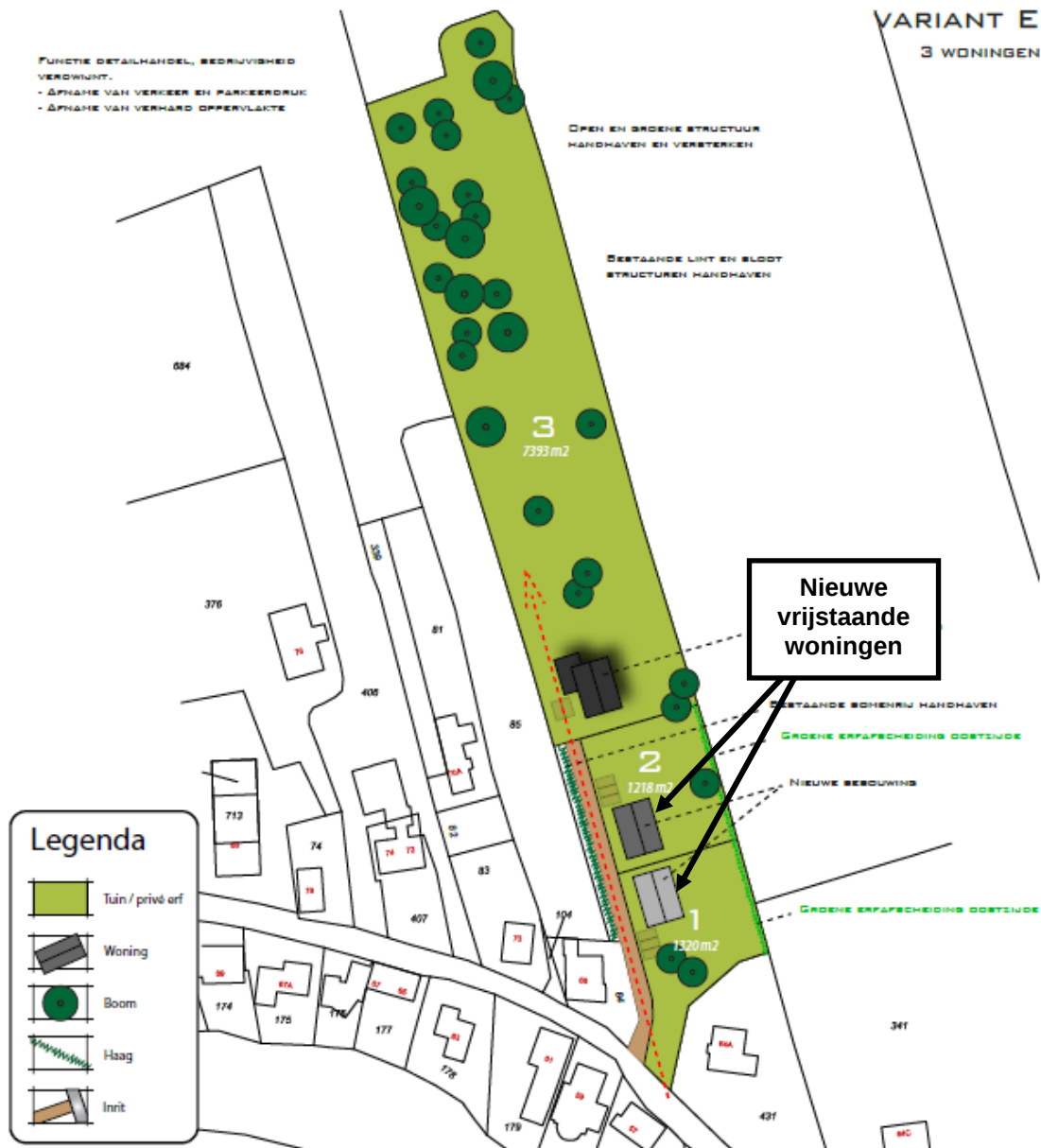


Afbeelding 3: Bestaande situatie perceel Binnendamseweg 64b te Giessenburg

3 PLANBESCHRIJVING

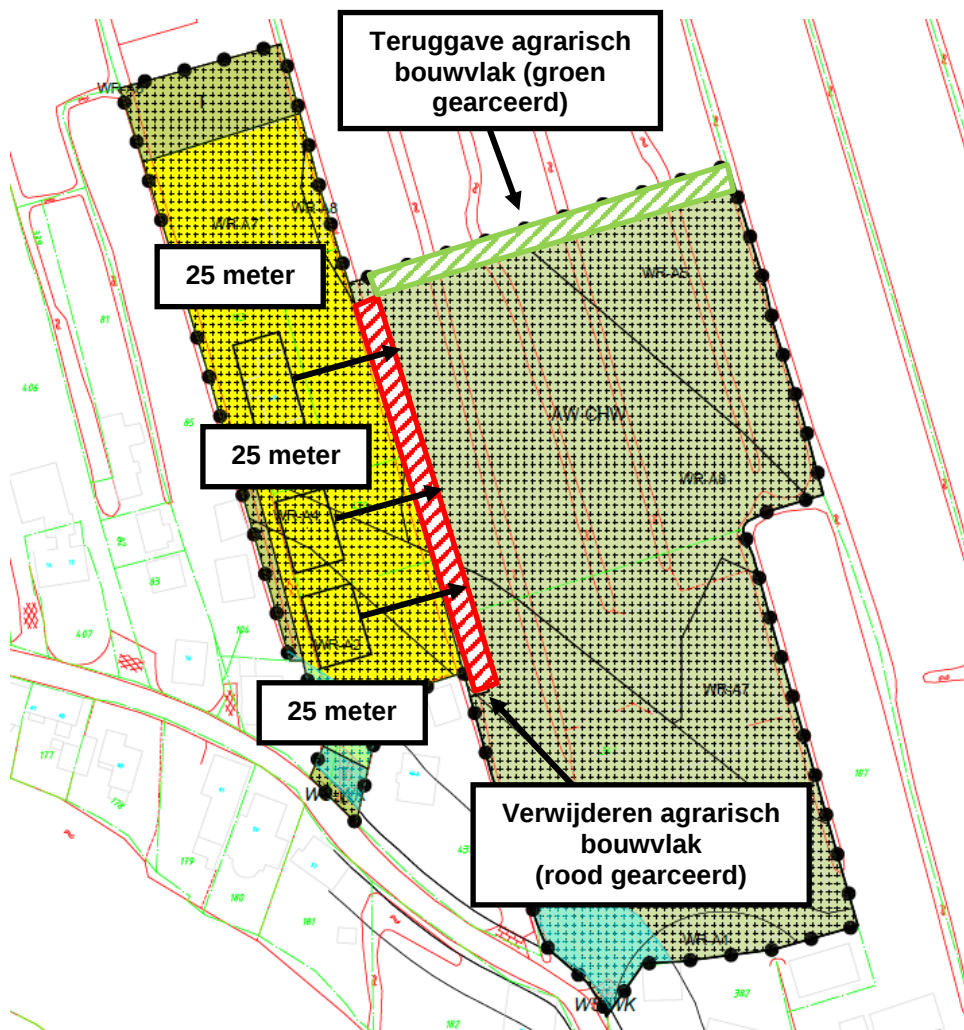
3.1 Plan

Het perceel Binnendamseweg 64b te Giessenburg is jarenlang in gebruik geweest als tuincentrum met bedrijfswoning. De initiatiefnemer is voornemens om in ruil voor het slopen van het tuincentrum en het inleveren van de bestemming 'Detailhandel' (tuincentrum) twee vrijstaande woningen te realiseren. De functie van de bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning. Wat betreft de maatvoering en vormgeving van de woningen wordt aangesloten bij de bestaande historische lintbebouwing (kleinschalige bebouwingsmassa) en de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'.



Afbeelding 4: Nieuwe situatie perceel Binnendamseweg 64b te Giessenburg

Om te voorkomen dat als gevolg van de woningbouw het agrarisch bedrijf Binnendamseweg 64c te Giessenburg wordt beperkt in de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden is in goed overleg met de eigenaar van het agrarisch bedrijf besloten om het agrarisch bouwvlak aan de westzijde in te korten, zodat de woningen op minimaal 25 afstand van het agrarisch bedrijf komen te liggen. De inkorting van het agrarisch bouwvlak wordt gecompenseerd aan de noordzijde (het agrarisch bouwvlak behoudt een oppervlakte van 1,5 ha). Hiermee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de geplande woningen en het agrarisch bedrijf Binnendamseweg 64c te Giessenburg wordt, als gevolg van het onderhavige plan, niet in de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden (bedrijfsvoering) beperkt. De wijziging van het agrarisch bouwvlak wordt meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.



Afbeelding 5: Aanpassing agrarisch bouwvlak Binnendamseweg 64c te Giessenburg

3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Binnendamseweg 64b te Giessenburg wordt thans ontsloten via de Binnendamseweg. De bestaande inrit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Op het terrein is aan de westzijde een pad gelegen. De woonpercelen hebben in de nieuwe situatie ieder een eigen perceelsootsluiting op dit toegangspad.

Parkeren

De voormalige gemeente Giessenlanden heeft 14 januari 2016 het 'Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP)' vastgesteld. Dit beleid is nog altijd van kracht in de nieuwe gemeente Molenlanden. Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de meest recente parkeerkentallen uitgegeven door het CROW. Ontwikkelingen waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dienen minimaal deze toename op te vangen. Conform het CROW-beleid valt de kern Giessenburg binnen de stedelijkheidsgraad 'Weinig stedelijk'. In de parkeernormering van het CROW-beleid wordt een bandbreedte aangehouden van een minimale parkeernorm tot een maximale parkeernorm. De gemeente gaat uit van het gemiddelde hiervan.

In het onderhavige plangebied worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd en wordt de functie van de bestaande vrijstaande bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in 'het buitengebied' van een 'weinig stedelijk gebied' stelt de CROW-normering (publicatie 317) een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per nieuwe woning (gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers). Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 7,2, afgerond 8 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Binnen het plangebied worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Afbeelding 6: Parkeren op eigen terrein

3.3 Beeldkwaliteit

Het onderhavige plan heeft met de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen een aanzienlijke verandering tot gevolg. Gezien de ligging van het plangebied in de historische lintbebouwing is het vanuit ruimtelijk kwaliteitsoogpunt wenselijk dat de nieuwe invulling van het plangebied aansluit bij de huidige historische ontstane bebouwingsstructuur ter plaatse. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Het doel van deze beeldkwaliteitsparagraaf is om ongewenste bebouwing te voorkomen. Daarnaast biedt het een handvat voor het bevoegd gezag om te komen tot een verantwoorde en gewenste invulling van het plangebied. De nieuwe woningen dienen te passen in de huidige korrel, profiel, transparantie en respect te hebben voor de historische gaafheid van het lint.

Historisch ontstane bebouwingsstructuur

Het perceel Binnendamseweg 64b is gelegen in de historische lintbebouwing langs de Binnendamseweg. De lintbebouwing langs de Binnendamseweg kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) historische (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) voormalige arbeiderswoningen. De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken antracieten pan of riet als dakbedekking. De historische hoofdgebouwen hebben overwegend een rechthoekige opzet en zijn voornamelijk haaks op de Binnendamseweg gepositioneerd. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijv. wolfseind.) De gebruikte kleuren voor o.a. gevelstenen, overstekken, kozijnen, deuren zijn over het algemeen ingetogen en in harmonie met het achterliggende landschap en de Giessen. De historische lintbebouwing ziet men ingetogen architectonische detailleringen aan de gevels (o.a. sierlijke metselverbanden, rollagen, raamluiken en/of uitbouwen waaronder erkers). Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hebben tevens een rechthoekige opbouw met een heldere of eenduidige kapvorm. Deze bouwwerken zijn zowel parallel als haaks op de weg gepositioneerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. De aan- en uitbouwen of bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben doorgaans een donkerdere kleur dan de hoofdgebouwen en hebben daarmee een ondergeschikte uitstraling in relatie tot het hoofdgebouw. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een verdichting aan bebouwing en beplanting. De hoofdgebouwen in de directe omgeving zijn overwegend kleinschalig van omvang en hebben een landelijke uitstraling.



Afbeelding 7: Bestaand aanzicht perceel Binnendamseweg 64b



Afbeelding 8: Bestaand straatbeeld ter plaatse plangebied

Beeldkwaliteitsplan

Vanuit beeldkwaliteitsoogpunt is het wenselijk de bestaande historisch ontstane bebouwingsstructuur ter plaatse te handhaven. De twee nieuwe woningen worden daarom haaks op de Binnendamseweg in de tweede bebouwingslijn gerealiseerd. Wat betreft de architectonische uitwerking van de nieuwe woningen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de historische woonbebouwing in het lint. De nieuwe woningen hebben een kleinschalige rechthoekige opzet en een landelijke uitstraling. De woningen hebben een bakstenen, gestucte, gekeimde of gepotdekselde gevel met een zadeldak (of een afgeleide hiervan) bedekt met een gebakken antracieten dakpan of rietbedekking. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met de lintbebouwing, het achterliggende landschap en de Giessen. Qua bouwmaterialen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke streekeigen materialen (o.a. potdekselwerk).





Afbeelding 9: Referentiebeelden vrijstaande woningen

Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten

Situering van gebouwen

- De vrijstaande woningen dienen haaks op de Binnendamseweg te worden gepositioneerd.
- Vrijstaande bijgebouwen kunnen zowel haaks als parallel op de Binnendamseweg te worden gepositioneerd zonder de landschappelijke doorzichten naar achterliggende landschap weg te nemen.
- Vrijstaande bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gepositioneerd.

Hoofdgebouwen

- De hoofdgebouwen dienen in aansluiting op de overige lintbebouwing een rechthoekige opzet te hebben.
- De hoofdgebouwen dienen een individuele uitstraling te hebben (geen seriematige bouw).
- De hoofdgebouwen hebben bakstenen, gestucte, gekeimde of gepotdekselde gevels (ingetogen tint).
- De hoofdgebouwen worden voorzien van een zadeldak of een afgeleide daarvan bedekt met gebakken antracieten pannen of riet.
- De hoofdgebouwen hebben een maximale inhoud van 850 m³ en een maximale goothoogte van 4 meter.
- De voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel, maar is te onderscheiden in een dak-gedeelte (eerste en/of tweede verdieping en een begane grond).
- De overstekken, kozijnen, deuren etc. dienen uitgevoerd te worden in hout of een op hout lijkend alternatief;
- De hoofdgebouwen worden voorzien van een getimmerde of zinken dakgoot.
- De gebruikte kleuren van de gevelstenen, overstekken, kozijnen etc. zijn, in passend in de cultuurhistorische lintbebouwing, ingetogen.
- Dakkapellen dienen aan te sluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Voor het hoofdgebouw is ruimte voor ingetogen architectonische detailleringen (passend in bij de historische bebouwing in het lint). Hierbij kan gedacht worden aan variatie in metselverbanden (staand, kruis-, of halfsteensverband), metselwerk in de vorm van rollagen boven de gevelopeningen, royale houtafmetingen voor kozijnen en ramen, royale dak- en geveloverstekken en/of het realiseren dakkapellen, raamluiken en/of uitbouwen (o.a. erkers).

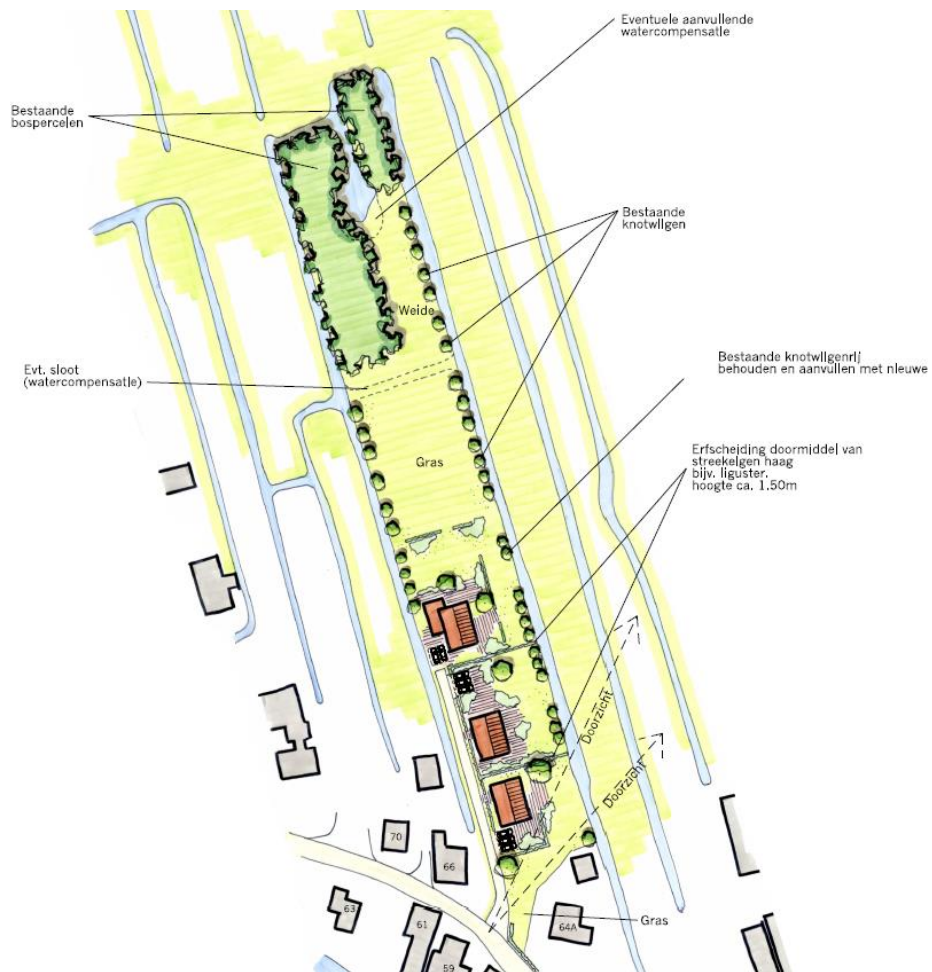
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen qua uitstraling ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw (ingetogen detailleringen) en tegelijkertijd aan te sluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Wat betreft de kleur en detailleringniveau van een aan- of uitbouw (bijv. erker) dient te worden aangesloten bij het hoofdgebouw.
- De aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgetrokken uit bakstenen of potdekselwerk (donkere kleurstelling).
- De vrijstaande bijgebouwen hebben een rechthoekige opbouw.
- De vrijstaande bijgebouwen worden voorzien van een zadeldak bedekt gebakken pannen of riet.
- Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen hebben een maximale goothoogte van 3 meter.

3.4 Landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende streekeigen landschappelijke inpassing. In het onderhavige plan is daarom voor de nieuwbouw van de twee vrijstaande woningen extra aandacht besteed aan het aspect landschappelijke inpassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De schets is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.

Het uitgangspunt van het landschappelijke inpassingsplan is om de historische bebouwingsstructuur te behouden, de streekeigen beplanting te behouden dan wel te versterken en waar mogelijk landschappelijke doorzichten naar het achterliggende slagenlandschap te creëren. Op de onderstaande schets is te zien dat tussen de bebouwing landschappelijke doorzichten worden gecreëerd. Aan weerszijden van het plangebied wordt de streekeigen knotwilgenrij behouden en op enkele plaatsen aangevuld. De bestaande bospercelen achterop het terrein worden volledig in tact gelaten. De bestaande 'stukjes' sloot aan de zuidzijde van het perceel zullen worden gedempt ten behoeve van de percelen van de nieuwe woningen. De compensatie van deze te dempen slootjes wordt elders op het perceel opgelost. Eventueel wordt de bestaande waterpartij achterop vergroot. Aan de oostzijde van de nieuwe woonpercelen wordt een groene erfafscheiding gerealiseerd met het naastgelegen agrarisch bedrijf. Voor de verdere groene inrichting van de percelen wordt gebruik gemaakt van streekeigen erfbeplanting. Op basis hiervan is sprake van passende streekeigen landschappelijke inpassing van de woningen in het historische lint langs de Binnendamseweg.



Afbeelding 10: Landschappelijke inpassing woningen

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainport-ontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. De vraag is: 'Wanneer is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'?'.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het begrip woningbouwlocatie is in deze definitie niet nader gedefinieerd. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471). Pas bij de ontwikkeling van veertien woningen wordt het bouwplan aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 9 april 2014, ECLI: NL: RVS: 2014: 1252). De grens van een 'stedelijke ontwikkeling' bij woningbouwvoorzieningen ligt aldus ergens tussen de zes en veertien woningen.

In het onderhavige plan worden per saldo twee wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en regionale afstemming van de woningen is daarmee niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (paragraaf 3.1.3). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing.

Het plangebied betreft een bedrijfslocatie (tuincentrum) in de historische lint-bebouwing langs de Binnendamseweg. De eigenaar heeft aangegeven het tuincentrum te willen beëindigen. In de huidige markt is weinig vraag naar bedrijfslocaties van deze omvang. Om langdurige leegstand en verpaupering van de bedrijfsbebouwing en bijbehorend terrein te voorkomen is besloten de locatie een nieuwe invulling te geven welke passend is in het historische lint langs de Binnendamseweg. Middels het onderhavige plan wordt de huidige detailhandel bestemming wegbestemd en wordt het tuincentrum, behoudens de bedrijfswoning, gesaneerd. In ruil daarvoor worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Vanuit milieukundig oogpunt in relatie met de naastgelegen burgerwoningen is met de bestemmingswijziging sprake van een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat. De verkeers- en parkeerdruk van het plangebied zal aanzienlijk afnemen. De verkeersbewegingen, zowel laden en lossen ter bevoorrading van het tuincentrum als bezoekers van het tuincentrum, vallen weg. Nieuwvestiging van een tuincentrum of andere vorm van detailhandel is middels het voorliggende bestemmingsplan uitgesloten. De woonbestemming is passend op deze locatie gezien de naastgelegen burgerwoningen.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

In de bestaande situatie is het plangebied vrijwel volledig verhard (asfalt, stelconplaten, bestrating, gebroken puin etc.). Op het perceel bevindt zich een bedrijfswoning, een schuur en een tuincentrum. Het onderhavige plan gaat uit van het wijzigen van de huidige detailhandel bestemming naar een woonbestemming en de sloop van het tuincentrum behoudens de bedrijfswoning. In ruil daarvoor worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. In het kader van een optimale verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden de woningen op een passende en verantwoorde wijze in de bestaande bebouwingstructuur (historische lintbebouwing) en ruimtelijke structuur (kenmerkende openheid, landschappelijke doorzichten en groene inrichting van het gebied) ingepast. De nieuwe woningen worden passend in de historische lintbebouwing gerealiseerd in een kleinschalige bebouwingsmassa in de tweede bebouwingslijn. Daarmee wordt de open en groene structuur op het achterterrein versterkt. Middels deze positionering van de woningen worden landschappelijke doorzichten naar het achterliggende slagenlandschap gecreëerd. Verder blijven de bestaande verkaveling en het slotenpatroon gehandhaafd. Wat betreft de architectonische uitstraling van de woningen wordt tevens aangesloten bij de historische lintbebouwing (kleinschalige woningbouw met een landelijke uitstraling). Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. En daarnaast wordt langdurige leegstand en verpaupering van het perceel en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en

- het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het onderhavige plan betreft een inpassingsplan welke qua aard en schaal passend is op deze locatie en welke zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (paragraaf 4.2.1) en tevens wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van leegstand/ verpaupering van het bestaande tuincentrum voorkomen.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist dan wel noodzakelijk is (zie par. 4.1.3).

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde bedrijfslocaties in de historische lintbebouwing niet wenselijk. Het onderhavige plan betreft de nieuwe invulling van een bestaande locatie van een tuincentrum in Giessenburg. In het onderhavige plan is wat betreft de positionering en vormgeving van de nieuwe woningen nadrukkelijk aangesloten bij de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Binnendamseweg (kleinschalige woningbouw met een landelijke uitstraling in tweede bebouwingslijn). Het achterterrein krijgt een in het landschap passende open en groene uitstraling. Daarmee blijft het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio gehandhaafd. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de lufte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Giessenburg is aangeduid als voorzieningendorp. Voorzieningendorpen hebben een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Nieuwbouw bedient hier de lokale vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Hier past een gemengd bouwprogramma, ook projectmatig, voor starters, doorstromers en senioren. Naast traditionele groepen is er vraag van de groepen 'opwaarts mobilen en gemaksgeliefden'. Voor het voorzieningendorp Giessenburg geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Giessenburg niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is. Wel dienen de woningen te worden gemeld en worden meegenomen in de jaarlijkse monitor. De gemeente dient te waken over een goede spreiding van deze plannen in de tijd.

In het onderhavige plan worden per saldo twee wooneenheden toegevoegd aan de woningvoorraad. Het plan betreft daarmee een kleinschalig woningbouwplan welke een kwalitatieve toevoeging betekent aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden. Gezien de ligging van de woningen in het historische lint langs de Giessen en de verkoopcijfers is naar verwachting voldoende vraag. De groei van het aantal wooneenheden in de kern Giessenburg is groter dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020. Voor plannen in een woonkern waarbij de groei van de woningvoorraad is gelegen tussen de 0,8% en de 1,5% geldt dat uitsluitend een melding in het regionaal overleg voldoende is. De woningen zijn regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

Op 14 december 2017 is de Omgevingsvisie Giessenlanden vastgesteld. De Omgevingsvisie heeft de formele status van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening. Dit document bevat de visie van de gemeente voor de komende jaren. De visie geeft aan waar bestaande kwaliteiten liggen en waar ruimte ligt voor nieuwe ontwikkelingen (behoud bestaande omgevingswaarden en –kwaliteiten en versterken identiteit) en op welke wijze het gemeentebestuur als partner, bij wil en bij kan dragen aan plannen en wensen van inwoners en ondernemers, passend bij de visie. De gemeente heeft acht omgevingskwaliteiten geformuleerd:

1. Wij koesteren, versterken en stimuleren de identiteit van onze dorpen en hun ommeland. Dit door o.a. te bewaken dat het karakter van ieder dorp behouden blijft.
2. De ondergrond, cultuurhistorie en ontstaansgeschiedenis van een dorp en zijn ommeland dragen in belangrijke mate bij aan de huidige kwaliteit, karakteristiek en identiteit van dat dorp. Deze aspecten zijn een belangrijk vertrekpunt bij toekomstige ontwikkelingen.
3. Zorgvuldig ruimtegebruik is uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij de huidige en toekomstige vraag;
4. De kwaliteiten van de onderlinge samenhang tussen de dorpen, het landschap en het water worden beschermd, benut en versterkt.
5. De fysieke leefomgeving van de dorpen dient niet alleen functioneel te zijn, maar ook kwaliteit te bieden in beleving, veilig te zijn en bij te dragen aan de gezondheid van haar inwoners.
6. Wij stimuleren duurzame maatregelen welke een positieve bijdrage leveren aan het milieu.
7. Wij bieden ruimte aan innovatie, zolang deze geen afbreuk doet aan de overige omgevingskwaliteiten.
8. Wij behouden het evenwicht tussen een doeltreffende waterhuishouding en het karakteristieke slagenlandschap. Het landschap dankt haar karakteristiek mede aan het water en staat daar tegelijkertijd door onder druk.

Het onderhavige plan betreft een inbreidingsplan in het cultuurhistorische bebouwingslint langs de Binnendamseweg. Bij de vormgeving, maatvoering en positionering van de nieuwe vrijstaande woningen is aangesloten bij de huidige cultuurhistorische waardevolle bebouwingsstructuur (kleinschalige woningbouw in de tweede bebouwingslijn). De historische waarde van het bebouwinglint en de openheid/gaafheid van het landschap zijn daarmee gewaarborgd. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.4.2 Woonvisie Buitengewoon Wonen

In juni 2016 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de woonvisie 'Buitengewoon Wonen in Giessenlanden' vastgesteld. De doelstelling van de woonvisie is om te komen tot een passend woningaanbod binnen een aantrekkelijk woongebied. Inwoners moeten binnen hun mogelijkheden zoveel mogelijk hun woonwensen kunnen realiseren. In het gemeentelijk woonbeleid staan de volgende thema's centraal:

1. Het faciliteren van initiatieven;
2. Aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
3. Het bevorderen van doorstroming.

Het onderhavige plan betreft de realisatie van twee vrijstaande kleinschalige woningen en de functiewijziging van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het plan is daarmee kleinschalig van aard. Het plan betreft een organische ontwikkeling in de lintbebouwing welke kan worden gezien als een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

Het onderhavige plan draagt bij aan het streven van de gemeente om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. De geplande woningen betreffen woningen in het midden dan wel hogere prijssegment, waarmee doorstroming in de bestaande bouw wordt gestimuleerd.

4.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', (vastgesteld op 11 maart 2015). De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Agrarisch;
- Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden;
- Detailhandel;
- Tuin.

De dubbelbestemmingen:

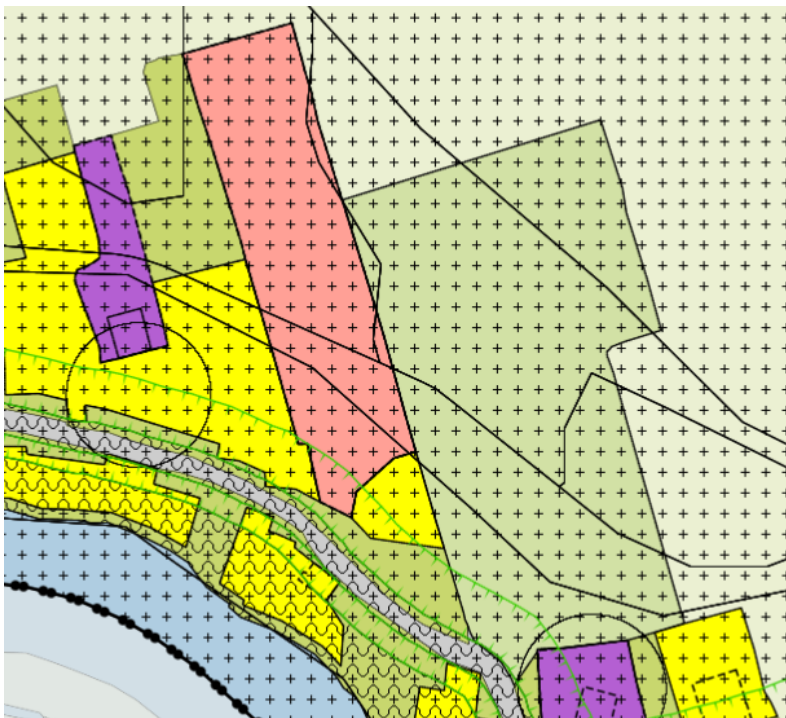
- Waarde – Archeologie - 1;
- Waarde – Archeologie - 2;
- Waarde – Archeologie - 4;
- Waarde – Archeologie - 5;
- Waarde – Archeologie - 7;
- Waarde – Archeologie - 8;
- Waterstaat – Waterkering.

De functie- en gebiedsaanduidingen:

- Functieaanduiding bedrijfswoning;
- Functieaanduiding tuincentrum;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk.

En de (maatvoerings)aanduidingen:

- Maximum goothoogte (m): 5;
- Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 25;
- Bouwvlak.



Afbeelding 11: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden';
- Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk;
- Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- De woningen zijn regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder (Wegverkeerslawaaï)

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van twee vrijstaande woningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de nieuwe vrijstaande woningen in kaart te brengen is door Windmill een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'In het kader van de Wet geluidhinder is de geluidbelasting ten gevolge van De Binnendamseweg en de Molenweg inzichtelijk gemaakt. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Binnendamseweg en de Molenweg respecteren de voorkeurswaarde van 48 dB.

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten en daaruit voortvloeiende rekenresultaten vormt het aspect geluid vanwege de omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.'

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan ondervindt wat betreft geluidshinder (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 1: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. In het kader van bedrijf- en milieuhinder is hiermee sprake van toevoeging van milieugevoelige functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Omgevingstype 'gemengd gebied'

Voor de toetsing kan is uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied is gelegen in een omgeving waar reeds sprake is van functiemenging van wonen, agrarische en overige bedrijven. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden kunnen met één afstandsstap worden verlaagd. De richtafstand van het agrarisch bedrijf kan op basis hiervan worden gereduceerd naar 50 meter.

Geurverordening gemeente Giessenlanden

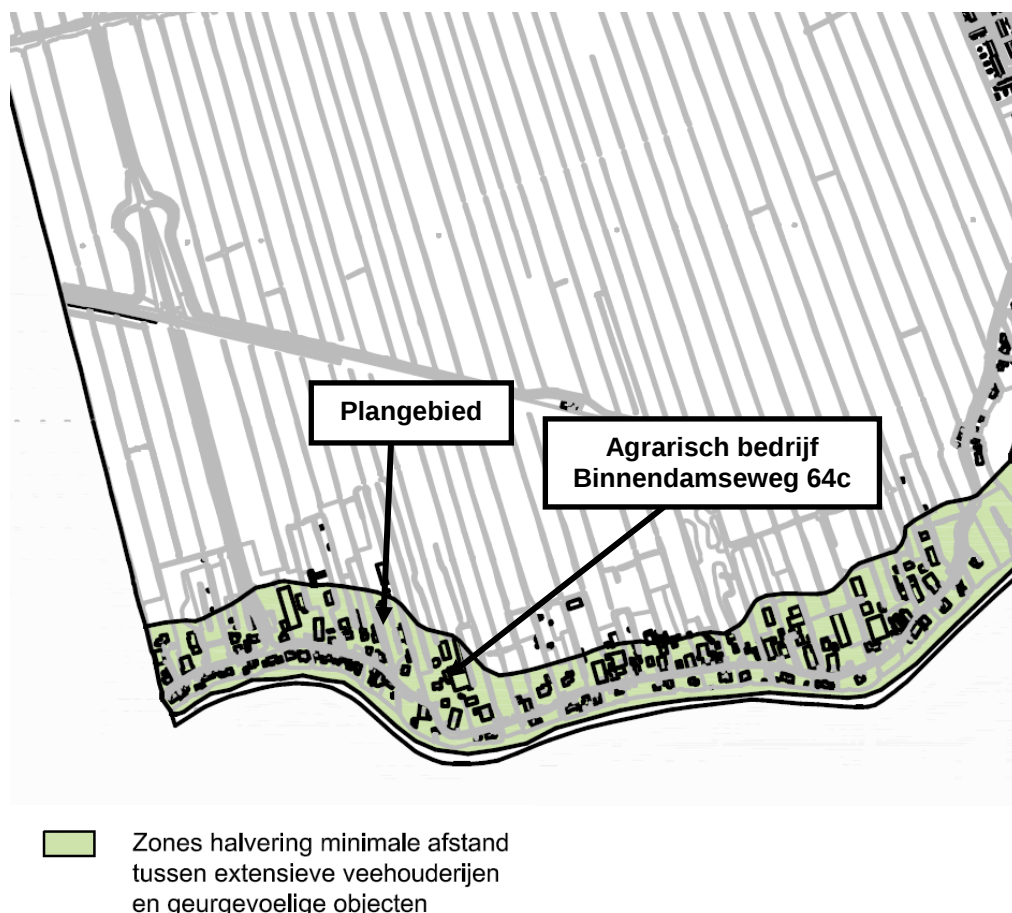
Naast de richtafstanden uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt er in relatie tot veehouderijen de 'Geurverordening gemeente Giessenlanden'. De voormalige gemeente Giessenlanden heeft voor agrarische bedrijven in relatie tot omliggende geurgevoelige objecten (woningen) de 'Geurverordening gemeente Giessenlanden' vastgesteld (d.d. 2 mei 2017).

In artikel 4 lid 2 van de Geurverordening gemeente Giessenlanden staat dat in afwijking van artikel 4 lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij de minimale afstand van een veehouderij tot een geur- gevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2 lid 2 van deze verordening kan worden gereduceerd naar:

- Binnen bebouwde kom 50 meter;
- Buiten bebouwde kom 25 meter;

Artikel 2 lid 2: Als gebied als bedoeld in artikel 6 lid 3 van de Wet geurhinder en veehouderij wordt aangewezen het gebied zoals weergegeven op de bij deze verordening behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart gebiedsindeling geur.

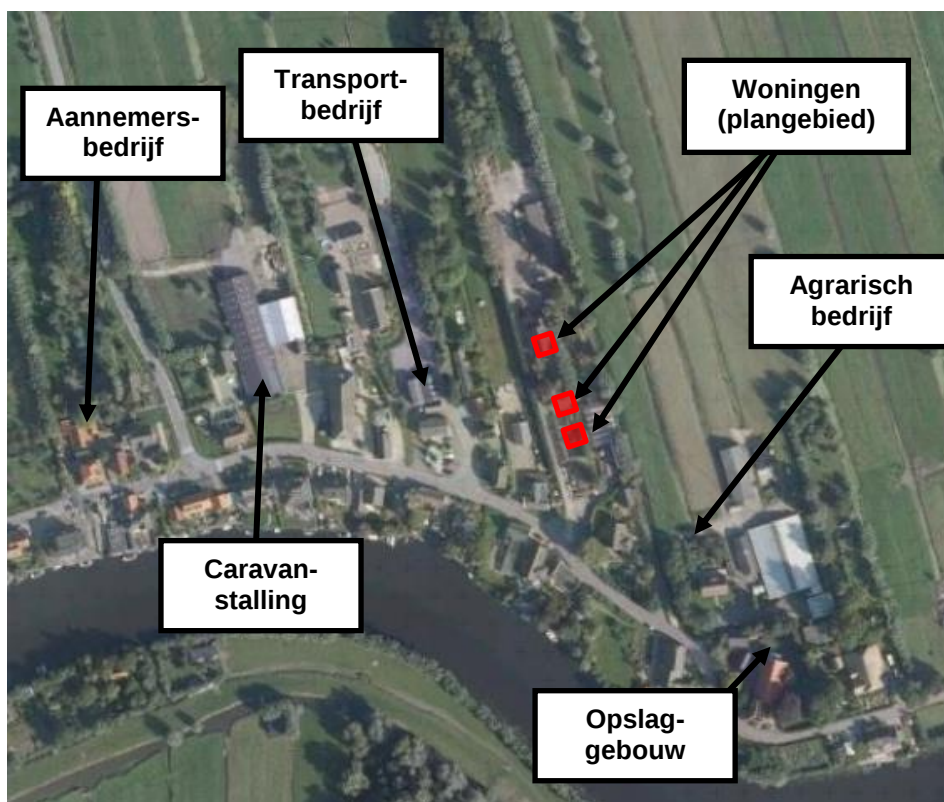
In de directe omgeving van het plangebied is het agrarisch bedrijf Binnendamseweg 64c te Giessenburg gelegen. Het plangebied en het agrarisch bedrijf Binnendamseweg 64c te Giessenburg zijn gelegen buiten de bebouwde kom en gelegen binnen het gebied van gewaarmerkte kaart gebiedsindeling geur waarbinnen een halvering van de minimale afstand tussen veehoud erijen en geurgevoelige objecten (woningen) geldt. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de minimale richtafstand van het agrarisch bedrijf Binnendamseweg 64c te Giessenburg t.o.v. de geplande woningen kan worden gereduceerd naar 25 meter.



Afbeelding 12: Kaart gebiedsindeling geur ('Geurverordening gemeente Giessenlanden')

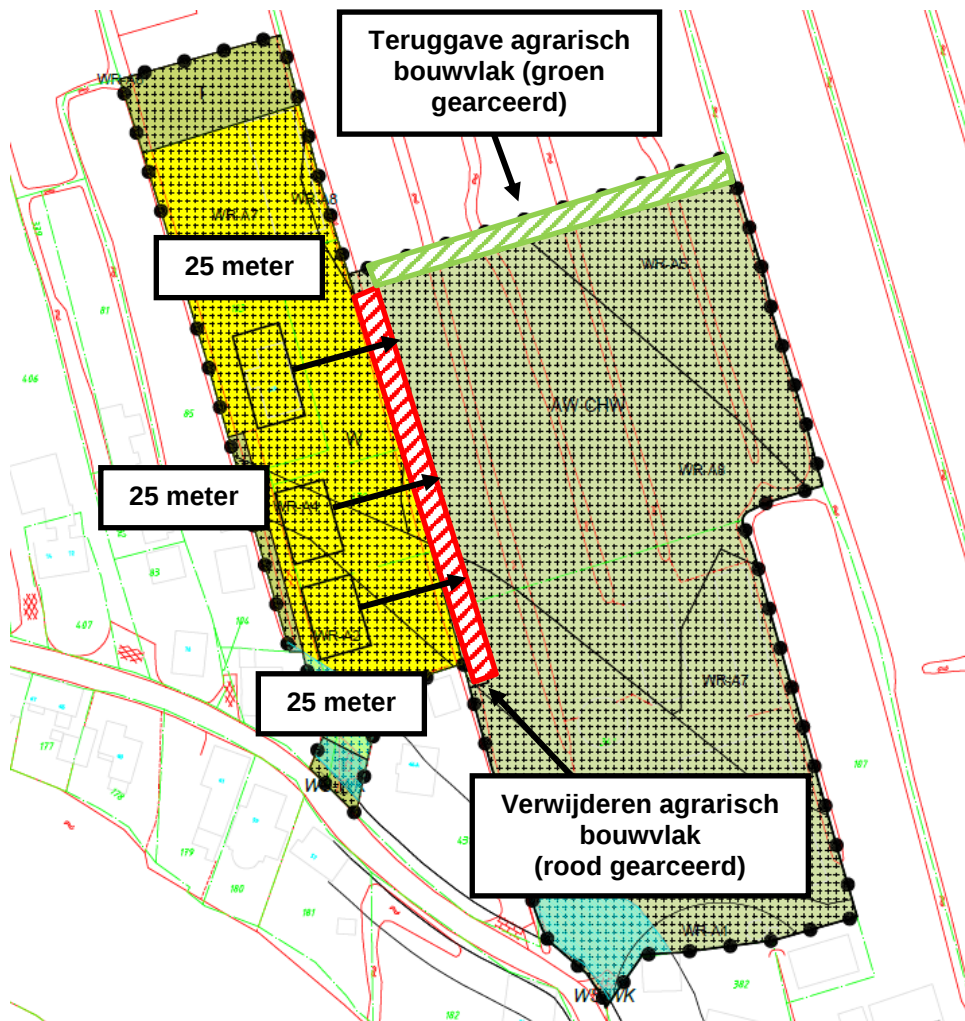
Op basis van onderstaande tabel kan worden geconcludeerd dat uitsluitend wat betreft het agrarisch bedrijf Binnendamseweg 64c niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstand conform de 'Geurverordening gemeente Giessenlanden'.

Tabel 2: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven			
Adres	Functie (SBI 1993)	Richtafstand (gemengd gebied/ geurverordening)	Afstand tot plangebied
Binnendamseweg 96a	Aannemersbedrijf b.o. < 1000 m ² (SBI 45)	30 meter (Geluid)	318 meter
Binnendamseweg 80	Caravanstalling (SBI 6312)	30 meter (Geluid)	100 meter
Binnendamseweg 74	Transportbedrijf (zonder schoon- maaktanks) < 1000 m ² (SBI 6024)	30 meter (Geluid)	37 meter
Binnendamseweg 64c	Agrarisch bedrijf (SBI 0121)	25 meter (Geur)	20 meter
Binnendamseweg 64	Opslaggebouw (SBI 6312)	30 meter (Geluid)	107 meter



Afbeelding 13: Omliggende bedrijven

Om te voorkomen dat als gevolg van de woningbouw het agrarisch bedrijf Binnendamseweg 64c te Giessenburg wordt beperkt in de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden is in goed overleg met de eigenaar van het agrarisch bedrijf besloten om het agrarisch bouwvlak aan de westzijde in te korten, zodat de woningen op minimaal 25 afstand van het agrarisch bedrijf komen te liggen. De inkorting van het agrarisch bouwvlak wordt gecompenseerd aan de noordzijde (het agrarisch bouwvlak behoudt een oppervlakte van 1,5 ha). Hiermee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de geplande woningen en het agrarisch bedrijf Binnendamseweg 64c te Giessenburg wordt, als gevolg van het onderhavige plan, niet in de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden (bedrijfsvoering) beperkt. De wijziging van het agrarisch bouwvlak wordt meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.



Afbeelding 14: Aanpassing agrarisch bouwvlak Binnendamseweg 64c te Giessenburg

Conclusie

Er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de geplande woningen en het agrarisch bedrijf Binnendamseweg 64c te Giessenburg wordt, als gevolg van het onderhavige plan, niet in de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden (bedrijfsvoering) beperkt.

5.3 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de wijziging van de bestemming 'detailhandel' (tuincentrum) naar 'wonen' ten behoeve van de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen en de wijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige gebruik 'wonen' in kaart te brengen is er door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De bovengrond op het terrein ten westen van de loods en ten noorden van de woning is licht verontreinigd met alleen 10 PAK van VROM, hetgeen toegeschreven kan worden aan aangetroffen puin- en kooldeeltjes;*
- *In de bovengrond op het grotendeels bestrate voorterrein is alleen molybdeen in verwaarloosbare mate boven de AW 2000 aangetroffen. Dit heeft geen enkele consequentie;*
- *In de bovengrond op het noordelijk terreindeel (grasland + speelbos) en op het westelijke terrein (over de sloot) zijn de gehalten aan PAK, lood en molybdeen licht verhoogd aangetroffen;*
- *De ongeroerde kleiige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket;*
- *In de eveneens ongeroerde venige ondergrond is alleen molybdeen in minimale mate boven de AW 2000 aangetroffen. Deze lichte verhoging heeft geen consequenties;*
- *Op het noordelijk terreindeel (vanaf woning tot noordelijke vijver) is ooit een sloot gedempt. Tussen 0.5 en 1 m-mv bevat deze grond bijmengingen van puinresten en kooldeeltjes. Deze grond blijkt licht verontreinigd met zink, cadmium en PAK;*
- *In het grondwater uit peilbus 1 overschrijdt de gehalte aan barium de tussenwaarde. In peilbus 11 (voorterrein) is sprake van streefwaarde-overschrijdingen voor barium en zink. Voor barium komen lichte verhoogde gehalten standaard voor en soms, zoals in onderhavig geval, worden ook matig verhoogde gehalten aangetroffen zonder aanwijsbare reden. Zonder uitzondering worden herbemonsteringen altijd lagere bariumgehalten aangetroffen. Om deze reden is er geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de herontwikkeling van het terrein ten behoeve van woonbestemming met inachtneming van onderstaande:

Bij eventuele afvoer van licht verontreinigde grond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. Er bestaat overigens geen enkele verplichting tot afvoer van licht verontreinigde grond. Ten aanzien van het puingranulaat (waarschijnlijk gecertificeerd puin) wordt aanbevolen om dit te hergebruiken op het eigen terrein voor eventueel wegfundatie'.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

Het bodemonderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

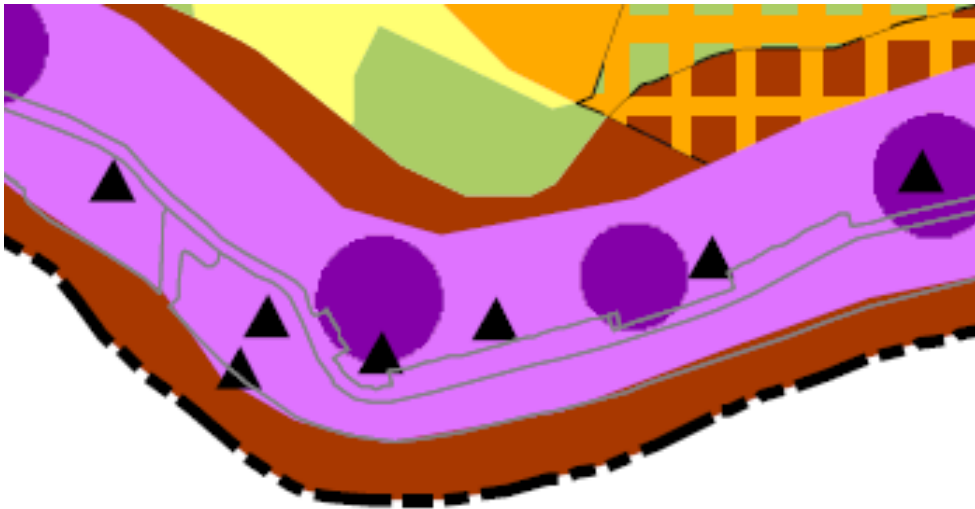
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

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

- Het plangebied heeft een zeer hoge verwachtingswaarde voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (paars).
- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (roze);
- Het plangebied heeft een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (bruin).
- Het plangebied heeft een hoge verwachting tussen 1,5 meter en 5 meter. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (roodbruin).
- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (groen);
- Het plangebied heeft een lage verwachting. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (geel).



Afbeelding 15: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het plan betreft de sloop van een tuincentrum en de nieuwbouw van twee kleinschalige vrijstaande woningen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden grotendeels plaats op gronden met een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd. In het onderhavige plan is sprake van een fysieke ingreep groter dan 100 m², waardoor archeologisch onderzoek is vereist. Om aan deze onderzoeksplicht te voldoen is door ADC Archeoprojecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- **Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**
Landschappelijk gezien bevindt het plangebied zich in een komgebied. In het plangebied bevindt zich Hollandveen op 60 à 160 cm –mv. In het zuiden wordt dit veen afgedekt door komklei, waarschijnlijk uit de Middeleeuwen. In het noorden bevindt het veen zich relatief diep. Hier is op het veen een dunne laag detritus aangetroffen met hierop restgeulvulling. Hier heeft naar verwachting een restgeul van de Giessen gelopen. Deze restgeulvulling is afgedekt door een pakket komklei.
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
De top van de komafzettingen (en in één boring de top van de overstromingsafzettingen) is verstoord en bevat recent puin. In het zuiden is de bodem tot 30 à 50 cm –mv verstoord en in het noorden tot 20 cm –mv. In één boring is de bodem aanzienlijk dieper verstoord, tot 100 cm –mv. Hier reikt de verstoring tot de bodem van de restgeul.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
De aangetroffen afzettingen waren naar verwachting tot in de Late Middeleeuwen ongeschikt voor bewoning. Tijdens het veldwerk zijn tevens geen aanwijzingen voor bewoning in de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd, zoals vegetatiehorizonten, veraarde veenlagen of opgebrachte/omgewerkte kleilagen met vondstmateriaal aangetroffen. De top van de natuurlijke afzettingen is verstoord en bevat fragmenten baksteen. Het materiaal is hardgebakken, hetgeen duidt op een recente datering.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
N.v.t.

- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Deze zijn niet aangetroffen.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
Op basis van het bureauonderzoek werden vanaf het maaiveld resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd verwacht, en op meer dan 8 m –mv resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum (top rivierduin). De verwachting voor Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd kan op basis van de aangetroffen bodemopbouw worden bijgesteld naar laag. Het steentijdniveau in de top van het rivierduin viel, vanwege de grote diepte, buiten het bereik van dit onderzoek. Deze verwachting blijft ongewijzigd.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
De bodem zal tot 80 cm –mv vergraven worden. Aangezien eventuele archeologische resten pas vanaf minstens 8 m –mv verwacht worden, zullen deze enkel beperkt bedreigd worden door het aanbrengen van heipalen.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Het plangebied is voldoende onderzocht.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat eventuele archeologische resten pas vanaf 8 m –mv verwacht worden (ruim buiten de geplande vergravingssdiepte). Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen.

Het archeologisch onderzoek is in opdracht van de toenmalige gemeente Giessenlanden beoordeeld door Hamaland Advies (Doc. Nr. 0171533 d.d. 24 april 2017). Hamaland Advies geeft aan dat het rapport voldoet aan de KNA 4.0 en de richtlijnen van het SIKB protocol 4002 en 4003. Er zijn geen opmerkingen op het rapport. Hamaland gaat akkoord met het selectieadvies van het ADC om het plangebied vanuit het aspect archeologie vrij te geven (geen vervolgonderzoek). De trefkans op vindplaatsen is gezien de onderzoeksresultaten nihil binnen de geplande verstoringssdiepte. Wel wijzen wij erop dat voor toevalsvondsten een meldplicht geldt conform art. 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

5.5 Watertoets

Het Waterschap Rivierenland is beheerder van de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

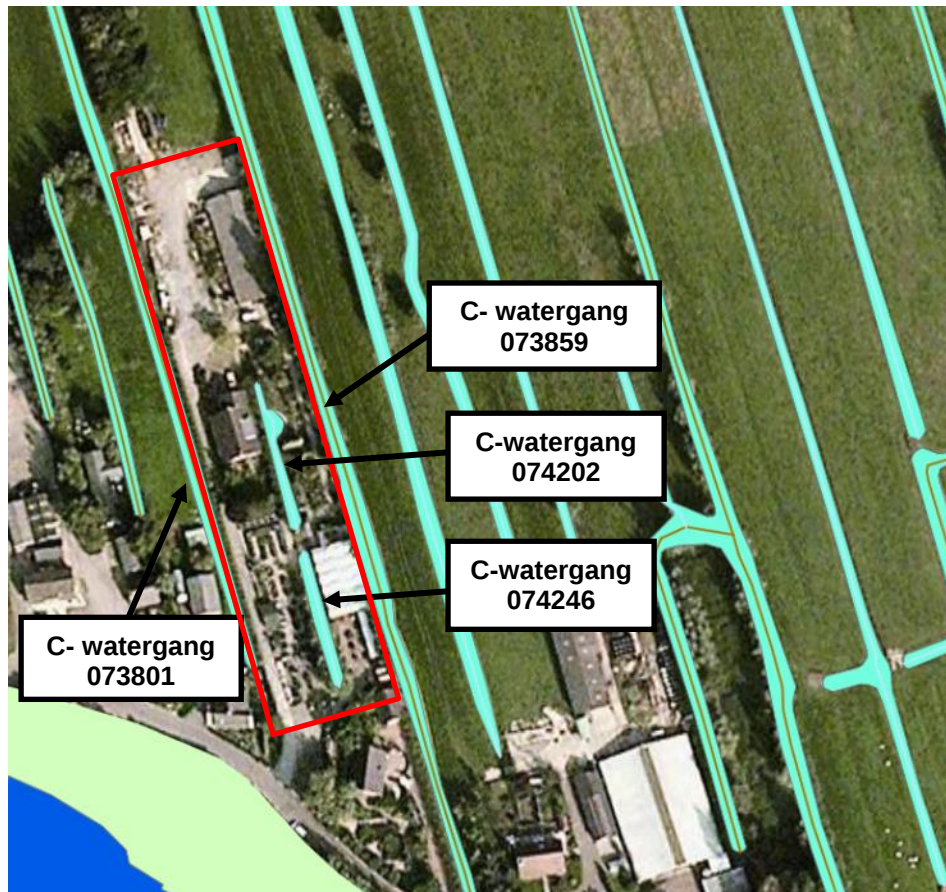
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de waterloop. Voor een A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de waterloop of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere waterlopen gelegen. Ten westen van het plangebied ligt de C-watergang 073801. Ten oosten van het plangebied ligt de C-watergang 073859. Tenslotte liggen binnen het plangebied twee C-watergangen, 074202 en 074246. Binnen het plangebied liggen geen beschermingszones van A- of B-watergangen. Het onderhoud van de aangrenzende en binnen het plangebied gelegen watergangen ligt bij de eigenaar van het grondgebied.



Afbeelding 16: Uitsnede Legger Water

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20170130-9-14516). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en -compensatie

Ten aanzien van de drooglegging geldt binnen het plangebied voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Compensatie is noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren.

Tabel 3: Verhardingsbalans	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m ²)
Bestaande woning (incl. aan- en uitbouwen)	150 m ²
Schuur achterop perceel	480 m ²
Recent gesaneerd schuur	480 m ²
Tuincentrum incl. aanbouwen en overkappingen	460 m ²
Toegangspad	300 m ²
Overige terreinverharding	3500 m ²
Totaal bestaande situatie	5370 m²
Nieuwe situatie	
Bestaande woning (incl. aan- en uitbouwen)	150 m ²
Nieuwe woningen	200 m ²
Bijgebouwen en overkappingen	225 m ²
Toegangspad	300 m ²
Parkeerplaatsen op eigen terrein	150 m ²
Erfverharding woningen (10% van de kavels, 9931 m ²)	993 m ²
Totaal nieuwe situatie	2018 m²
Verschil	3352 m² afname

In het onderhavige plangebied is sprake van een aanzienlijke afname aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk.

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen en erfinrichting zullen de twee C-watgangen, 074202 en 074246 worden gedempt. Het dempen van de watgangen dient voor 100% gecompenseerd te worden. In totaal wordt circa 245 m² aan oppervlaktewater gedempt welke voor 100% dient te worden gecompenseerd. Het Waterschap Rivierenland geeft aan dat watercompensatie kan worden gerealiseerd door het verbreden van watgangen of het realiseren van nieuw oppervlaktewater, mits dit in directe verbinding staat met het polderpeil. De benodigde waterberging wordt gerealiseerd middels het verbreden van bestaande sloten of het graven van extra oppervlaktewater ten noorden van het plangebied. Hiervoor dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater af te voeren. Regenwater zal worden geloosd op het aangrenzende oppervlaktewater. Bij de bouw van de woningen zullen geen uitloogbare materialen worden toegepast, of worden deze voorzien van een coating. Vuil water wordt afgevoerd via het gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het plangebied is aan de zuidzijde gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering, de Binnendamseweg. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vallen buiten de beschermingszone, waardoor voor de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden geen watergunning hoeft te worden aangevraagd.

Ter bescherming van de regionale waterkering wordt ter plaatse van de kernzone op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' overgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt ter plaatse van de beschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 1' opgenomen.



Afbeelding 17: Uitsnede Legger waterkeringen

Wegbeheer

In de Ablasserwaard is het waterschap de beheerder van polderwegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Belangrijke doelstellingen zijn verkeersveiligheid en het voorkómen van een te zware belasting van de polderwegen. Het onderhavige plangebied grenst aan de Binnendamseweg. De Binnendamseweg is in beheer en onderhoud bij het waterschap. Voor het aanpassen en realiseren van een inrit is een vergunning van het waterschap nodig. In de nieuwe situatie worden de nieuwe vrijstaande woningen aangesloten op het bestaande toegangspad welke is aangesloten op de Binnendamseweg. De inrit op de Binnendamseweg blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het aanvragen van een vergunning bij het Waterschap Rivierenland is daarmee niet aan de orde.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.6 Flora en fauna

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Het onderhavige plan gaat uit van de sloop van het tuincentrum, behoudens de bedrijfswoning, en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot de beschermingsregimes habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Rugstreepad bevolkt aannemelijk gedurende de werkzaamheden de planlocatie. Vleermuizen maken mogelijk incidenteel gebruik van de locatie tijdens het migreren en/of foerageren. De locatie, vijver en aangrenzende watergang maken mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van algemene (licht beschermde) vissen, amfibieën en zoogdieren. De vegetatie en aangrenzende sloten zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van rugstreepad, vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van overige soorten (art 3.10 Wnb) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

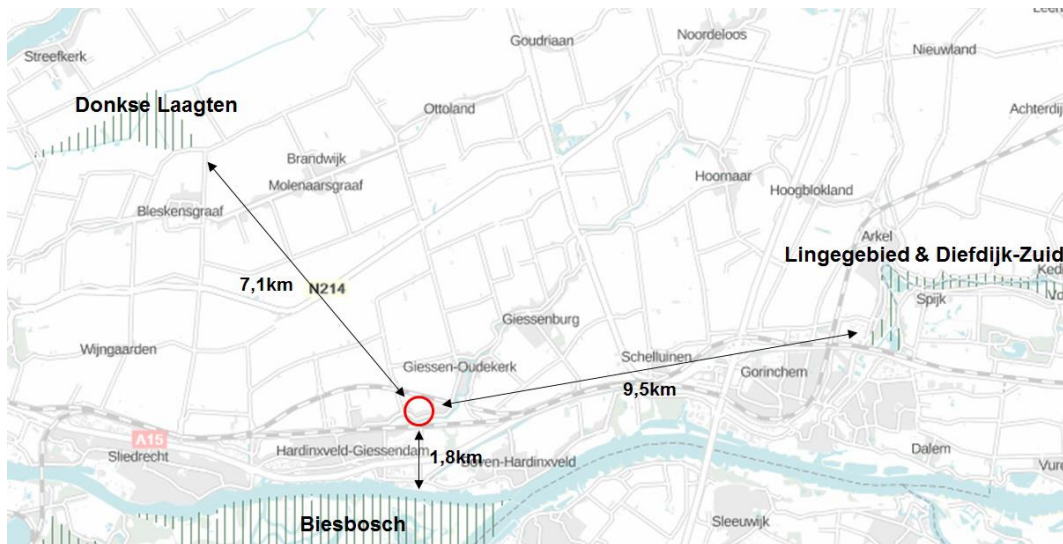
De sanering van het tuincentrum en de realisatie van 2 vrijstaande woningen aan de Binnendamseweg 64B te Giessenburg is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Aanbevelingen

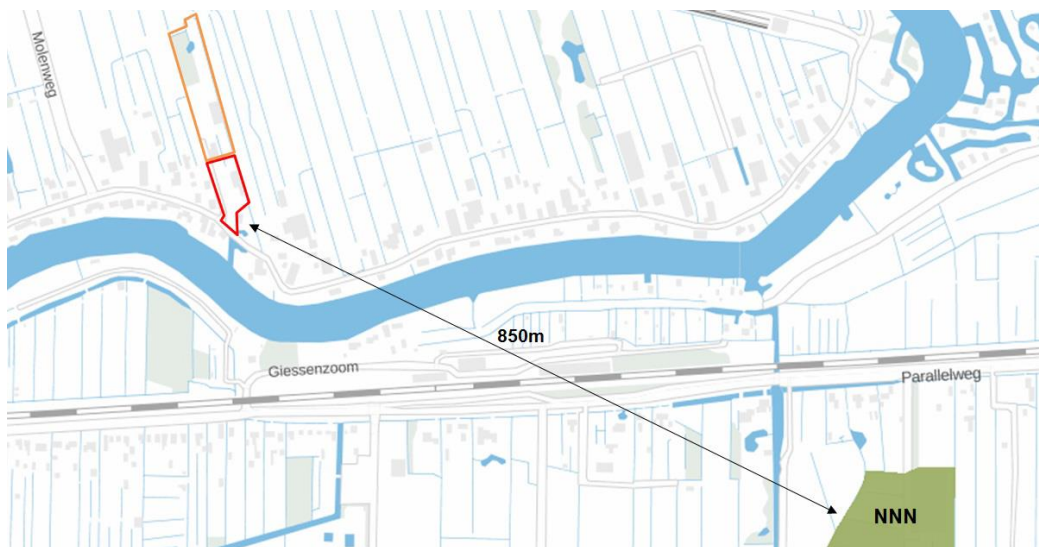
- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *Voor rugstreeppad dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.'*

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt, behoudens het Nationaal Landschap 'Groene Hart, geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,8 kilometer en meer liggen enkele Natura2000-gebieden. Het plangebied ligt op een afstand van 850 meter tot het Natuurnetwerk Nederland. In de voormalige situatie is het plangebied dagelijks in gebruik geweest als tuincentrum. Bij dergelijk tuincentra komen regelmatig bezoekers en transportwagens. De nieuwe situatie met 2 nieuwe woningen zal de toekomstige verkeersintensiteit verlagen. Tevens zullen de nieuwe woningen energiezuinig(er) zijn. Een permanent verhoogde stikstofdepositie is derhalve niet aan de orde. De sanering van het tuincentrum en de realisatie van de woningen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 18: Plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden



Afbeelding 19: Plangebied ten opzichte van Nationaal Natuurnetwerk

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 4: Grenswaarden

Stof	Toetsing van	grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2.5})	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring versie 2015 het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie tussen 20 - 25 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg pm¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg pm^{2.5}/m³;

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring versie 2016 voor 2020 de volgende jaargemiddelde concentraties:

- Een stikstofconcentratie tussen 17 - 18 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 20 – 21 µg pm¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 12 – 13 µg pm^{2.5}/m³;

Voor 2030 liggen de jaargemiddelde concentraties lager dan in 2020.

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

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

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

Onderzoek

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8 Externe veiligheid

Beleidskader

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

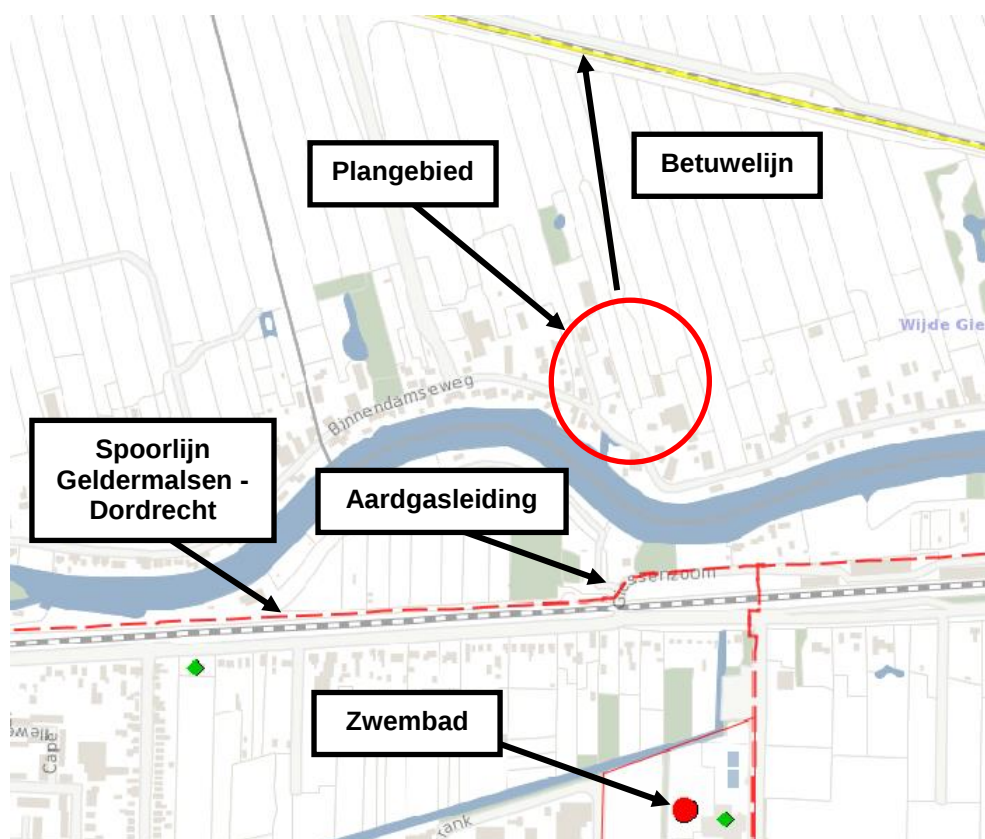
Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

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

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich ten zuiden van het plangebied een inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Op circa 425 meter ten zuiden van het plangebied is een zwembad gelegen (Rapportbeschrijving 15033 – Zwembad de Duikelaar). Ter plaatse wordt chloorbleekloog opgeslagen. Voor de opslag van chloorbleekloog geldt geen plaatsgebonden risico 10^{-6} contour en geen invloed op het groepsrisico. Door de toevoeging van slechts 2 woningen in het plangebied neemt de woningdichtheid en daarmee de persoonsdichtheid in het gebied zeer beperkt toe. Gezien de beperkte verdichtingstoename, de relatief grote afstand tussen het plangebied en het zwembad (met daartussen de Giessen) en het feit dat er geen plaatsgebonden risicocontour is gedefinieerd is nader onderzoek niet noodzakelijk. De aanwezigheid van deze opslag heeft geen ruimtelijke consequenties. Bovendien zijn op kortere afstand eveneens burgerwoningen gelegen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen zijn waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 20: Uitsnede Risicokaart

Involed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Op de risicokaart is te zien dat ten zuiden van het plangebied een buisleiding is gelegen. Deze buisleiding betreft een gas-transportleiding (NEN 3650-leiding) van de Nederlandse Gasunie. De gas-transportleiding ligt op circa 215 meter van het plangebied. De buisleiding heeft een maximale werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 12,76 inch. Voor leidingen geldt een invloedsgebied van 70 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten het invloedsgebied van de buisleiding.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

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

Voor ruimtelijke ontwikkelingen (bebouwingszijde) zijn beperkingen neergelegd in een vaste veiligheidszone met een risicoplafond. Het risicoplafond fungeert als begrenzing van de veiligheidszone waarbinnen aan de bebouwingszijde ruimtelijke beperkingen gelden. Binnen de veiligheidszone van het spoortraject mag niet worden gebouwd. De veiligheidszone wordt gemeten in meters vanuit het hart van de doorgaande spoorbundel. De veiligheidszone verschilt per spoortraject, afhankelijk van de hoeveelheid en de samenstelling van het vervoer. De grootste veiligheidszone is die langs de Betuweroute (30 meter).

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

Ten noorden van het plangebied is de Betuwelijn gelegen (spoortrajectnummer 202E1.1). Voor dit spoortraject geldt een plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar contour van 30 meter. Verder geldt een groepsrisico 10^{-7} per jaar van 280 meter. Het plangebied ligt op circa 330 meter van de spoorlijn en ligt daarmee buiten het invloedsgebied. Op basis hiervan is de verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Geldermalsen-Dordrecht. Over dit spoortraject vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. De spoorlijn maakt dan ook geen onderdeel uit van het Basisnet Spoor. Het plangebied ligt daarbij op circa 265 meter. Op basis hiervan is de verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen. De Giessen betreft een recreatieve vaarweg.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Er is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Daarnaast zijn er in of nabij het plangebied de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. De uitvoering van het onderhavige plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

Hoofdstuk 5.8 'Externe veiligheid' is beoordeeld en akkoord bevonden door de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Giessenburg, Binnendamseweg 64b/c' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Giessenburg, Binnendamseweg 64b/c' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Giessenburg, Binnendamseweg 64b/c' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden

De gronden van het agrarisch bedrijf Binnendamseweg 64c te Giessenburg behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden' (overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'). De vorm van het agrarisch bouwvlak agrarisch bouwvlak van het agrarisch bedrijf Binnendamseweg 64c is gewijzigd.

Wonen

Het huidige bestemmingsvlak 'Detailhandel' is gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Er zijn drie bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak is één woning toegestaan. Bijgebouwen en overkappingen bij de woningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

Tuin

Aan de straatzijde blijft de strook met bestemming 'Tuin' ongewijzigd. Aan noordzijde van het plangebied en ter plaatse van de bomenrij (aan de westzijde) is de bestemming gewijzigd naar 'Tuin'.

Waarde – Archeologie – 1, 2, 4, 5, 7 en 8

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 1, 2, 4, 5, 7 en 8', zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waterstaat – Waterkering

Ter plaatse van de kernzone van de waterkering is de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

6.4 Aanduidingen

Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk - 1

Ter plaatse van de beschermingszone van de waterkering is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 1' opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

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

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de Provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland.

De Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

8.2 Inspraak

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties binnen gekomen.

8.3 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 1 december 2017 zes weken ter inzage gelegen (t/m 11 januari 2018). Tijdens de ter inzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend.

In de periode daarna hebben meerdere overleggen en gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente Molenlanden, de initiatiefnemer van het plan, de indieners van de zienswijzen en de adviseurs van beide partijen. In goed overleg zijn met de indieners van de zienswijzen een aantal afspraken gemaakt. De afspraken zijn schriftelijk vastgelegd.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd:
 - a. De begrenzing van het plangebied is gewijzigd. Het perceel van het agrarisch bedrijf Binnendamseweg 64c te Giessenburg is toegevoegd.
 - b. De gronden van het agrarisch bedrijf Binnendamseweg 64c te Giessenburg behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden' (overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden').
 - c. De vorm van het agrarisch bouwvlak agrarisch bouwvlak van het agrarisch bedrijf Binnendamseweg 64c is gewijzigd. Het agrarisch bouwvlak behoudt een oppervlakte van 1,5 hectare.
 - d. De bouwvlakken van de twee vrijstaande woningen zijn gewijzigd en verschoven naar de westzijde van het plangebied;
 - e. Aan noordzijde van het plangebied en ter plaatse van de bomenrij (aan de westzijde) is de bestemming gewijzigd naar 'Tuin'.
2. De regels van het bestemmingsplan zijn aangevuld met de bestemmingsplanregels voor 'de bestemming Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1 en 5'. De regels zijn expliciet overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'.

3. De toelichting van het bestemmingsplan is gewijzigd:
 - a. Hoofdstuk 3 'Planbeschrijving' is geactualiseerd. De gewijzigde (situatie)tekeningen, als gevolg van de verschuiving van de woningen, zijn verwerkt.
 - b. Hoofdstuk 4 'Beleidskader' en Hoofdstuk 5 'Onderzoek/verantwoording' zijn geactualiseerd.
 - c. Hoofdstuk 5.2 'Bedrijven en milieuzonering' is gewijzigd (o.a. de wijziging van het agrarisch bouwvlak is verwerkt).
 - d. Als gevolg van de verschuiving van de woningen is het akoestisch onderzoek aangepast. Het gewijzigde akoestisch onderzoek is verwerkt in hoofdstuk 5.1 'Geluidhinder';
4. De gewijzigde (situatie)tekeningen en het gewijzigde akoestisch onderzoek zijn toegevoegd in het bijlagenbestand.