

Molenlanden



Toelichting bestemmingsplan

'Giessenburg, Neerpolderseweg 84'



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Giessenburg, Neerpolderseweg 84’

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPNeerpoldsewg84GB-VG01

Projectnummer:
17-21572-1351

Projectleider:
Dhr. J. Joosen

Planstatus

Datum:
05-03-2019

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Huidig gebruik	4
3 PLANBESCHRIJVING	7
3.1 Plan	7
3.2 Ontsluiting en parkeren	9
3.3 Beeldkwaliteit / landschappelijke inpassing	10
4 BELEIDSKADER	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	14
4.2 Provinciaal beleid	15
4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	15
4.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden	18
4.2.3 Provinciale Verordening Ruimte	19
4.3 Regionaal Beleid	20
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’	20
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	20
4.3.3 Intergemeentelijk landschapskader ‘Giessen, Linge, Zouwe’	21
4.4 Gemeentelijk beleid	23
4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden	23
4.4.2 Woonvisie Buitengewoon Wonen	24
4.4.3 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’	24
4.5 Conclusie	25
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	26
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	26
5.2 Geluidhinder	28
5.3 Bedrijven en milieuzonering	30
5.4 Bodem	32
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	34
5.6 Watertoets	38
5.7 Flora en fauna	42

5.8 Luchtkwaliteit	45
5.9 Externe veiligheid	46
6 JURIDISCHE PLANOPZET	49
6.1 Inleiding	49
6.2 Systematiek van de regels	49
6.3 Bestemmingen	49
6.4 Aanduidingen	50
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
7.1 Exploitatie	51
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	51
8.1 Vooroverleg	51
8.2 Inspraak	51
8.3 Zienswijzen	51

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekening	Van der Padt & Partners	83-17	27-09-2018
2	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21109	25-09-2018
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1293 /v3	28-09-2018
4	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4531	10-01-2018
5	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20171121-9-16469	21-11-2017
6	Ecologische Quicksan	Blom Ecologie	BE/2017/521/r	15-06-2018
7	Verkennd bodem- en asbestbodem-onderzoek	Bakker Milieuadviezen / Linge Milieu	BM/23196-2018	Mei 2018
8	Aanvullend asbestbodem-onderzoek	Linge Milieu	18-3019	26-06-2018

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Neerpolderseweg 84 te Giessenburg is in het verleden in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Op het perceel heeft een boerderij gestaan welke in 1974 volledig is afgebrand. De eigenaar heeft de boerderij destijds niet herbouwd. In de periode daarna heeft een herziening van het toenmalige bestemmingsplan plaatsgevonden (vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden') met als gevolg dat de bestemming ter plaatse is gewijzigd. De gemeente Giessenlanden heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan en in reactie op de ingediende zienswijze toegezegd bereid te zijn om medewerking te verlenen aan een oplossing voor de locatie Neerpolderseweg 84 te Giessenburg.

De voormalige agrarische varkensschuur, de gierkelders en de fundamenteën van de boerderij zijn nog altijd op het perceel aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens de funderingsresten, puin en restanten van de boerderij alsmede de voormalige varkensschuur en de drie gierkelders op te ruimen, het perceel in een goede staat van onderhoud terug te brengen (thans een verwilderde uitstraling) en een vrijstaande woning te realiseren.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. Ter plaatse van gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn geen burgerwoningen toegestaan.

De initiatiefnemer heeft begin 2015 principeverzoek ingediend bij de gemeente Giessenlanden om op de locatie Neerpolderseweg 84 te Giessenburg een woning te realiseren. In een schriftelijke reactie d.d. 22 juni 2017 heeft de gemeente Giessenlanden aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten zuidwesten van de dorpskern Giessenburg. Het plangebied wordt aan noord- en zuidzijde begrensd door een perceelsafschieding met de naastgelegen percelen Neerpolderseweg 84a en 86. Aan de west- en oostzijde grenst het plangebied aan de Giessen en de Neerpolderseweg.



Afbeelding 1: Begrenzing van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' van de gemeente Molenlanden, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden is vastgesteld op 11 maart 2015. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch.

De dubbelbestemmingen:

- Leiding – Hoogspanningsverbinding;
- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering.

Met de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'natuurwaarden';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'.

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. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt in het zuidelijke deel van de Alblasserwaard, langs de Giessen.

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 13e 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. In 1986 is de zelfstandige gemeente Giessenburg opgegaan in de gemeente Giessenlanden. Het dorp telt heden ten dage circa 4800 inwoners en behoort tot een van de drie groeikernen van de gemeente. Giessenburg is gelegen langs het riviertje de Giessen. Vanuit de kleihoudende stroomrug langs dit riviertje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de huidige ligging van de slagen in het landschap. 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 kleine arbeidershuisjes elkaar afwisselen.

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische lint langs de Neerpolderseweg ten zuidwesten van de kern Giessenburg. Langs de Neerpolderseweg is sprake van een verdichting aan lintbebouwing. Deze dichte bebouwing is kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het cultuurhistorische lint langs de Neerpolderseweg. De bebouwing langs de cultuurhistorische linten, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.

2.2.2 Huidig gebruik

Het perceel Neerpolderseweg 84 te Giessenburg betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie welke al geruime tijd geen actieve functie meer heeft. Op het perceel heeft een boerderij gestaan welke in 1974 volledig is afgebrand. De eigenaar heeft de boerderij destijds niet herbouwd. De voormalige agrarische varkensschuur, de gierkelders en de fundamenten van de boerderij zijn nog altijd op het perceel aanwezig. Het perceel heeft thans een verwilderde en vervallen uitstraling.



Afbeelding 2: Straatbeeld perceel Neerpolderseweg 84



Afbeelding 3: Voormalig varkensschuur (deel 1)



Afbeelding 4: Voormalige varkensschuur (deel 2)

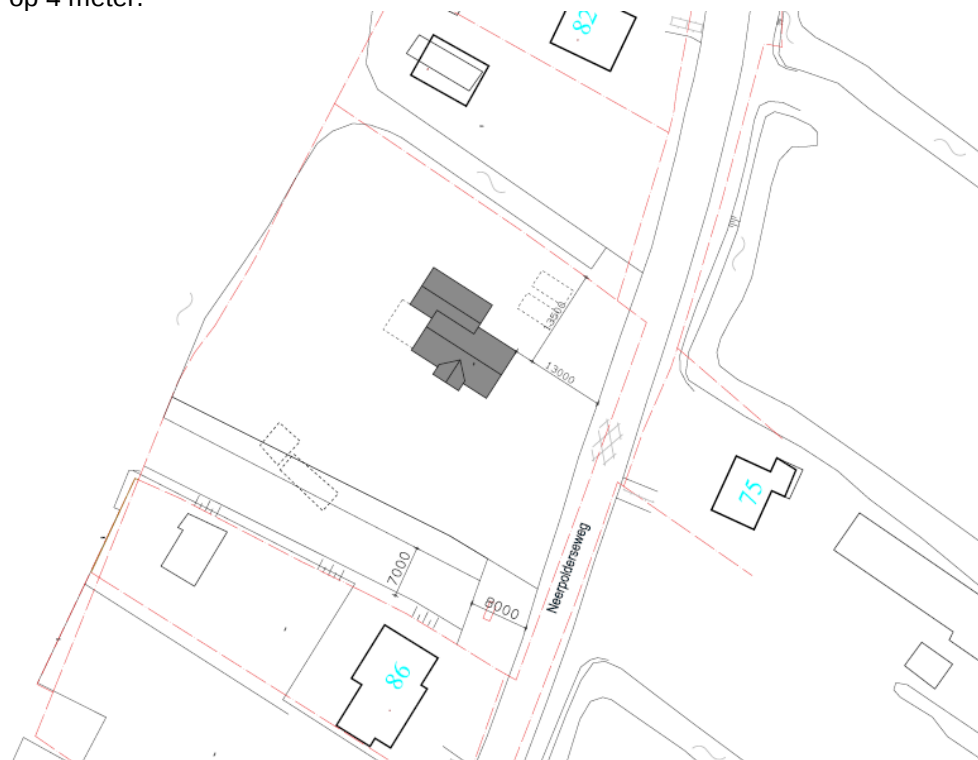


Afbeelding 5: Gierkelders

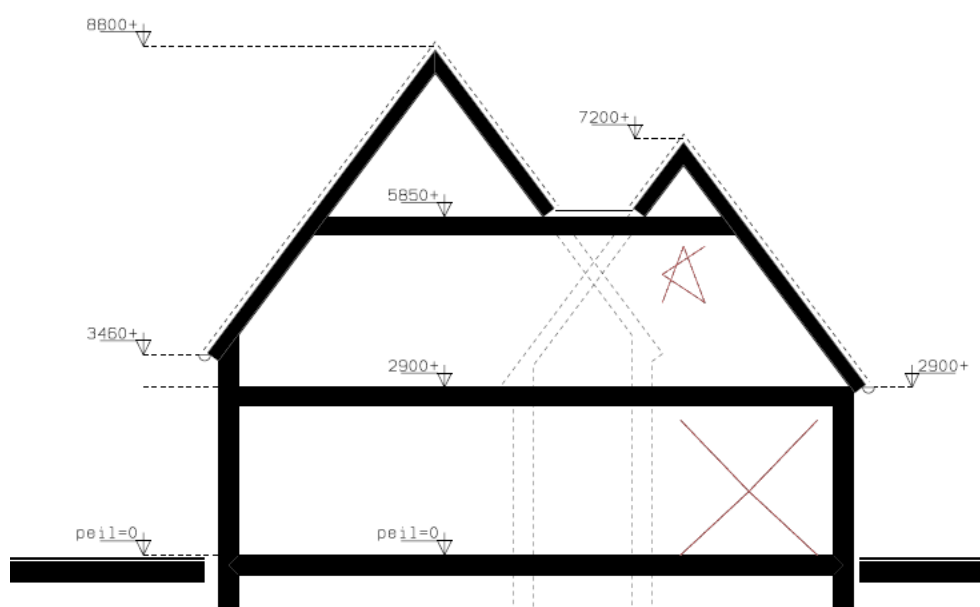
3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

De initiatiefnemer is voornemens de huidige funderingsresten, puin en restanten van de boerderij alsmede de voormalige varkensschuur en de drie gierkelders op te ruimen, het perceel in een goede staat van onderhoud terug te brengen (thans een verwilderde uitstraling) en een vrijstaande woning, bestaande uit één bouwlaag met een kap, met een aanbouw te realiseren. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan wordt juridisch-planologisch vastgelegd dat de inhoud van de woning (incl. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) 850 m³ mag bedragen. De maximale goothoogte van de woning wordt vastgelegd op 4 meter.



Afbeelding 6: Nieuwe situatie



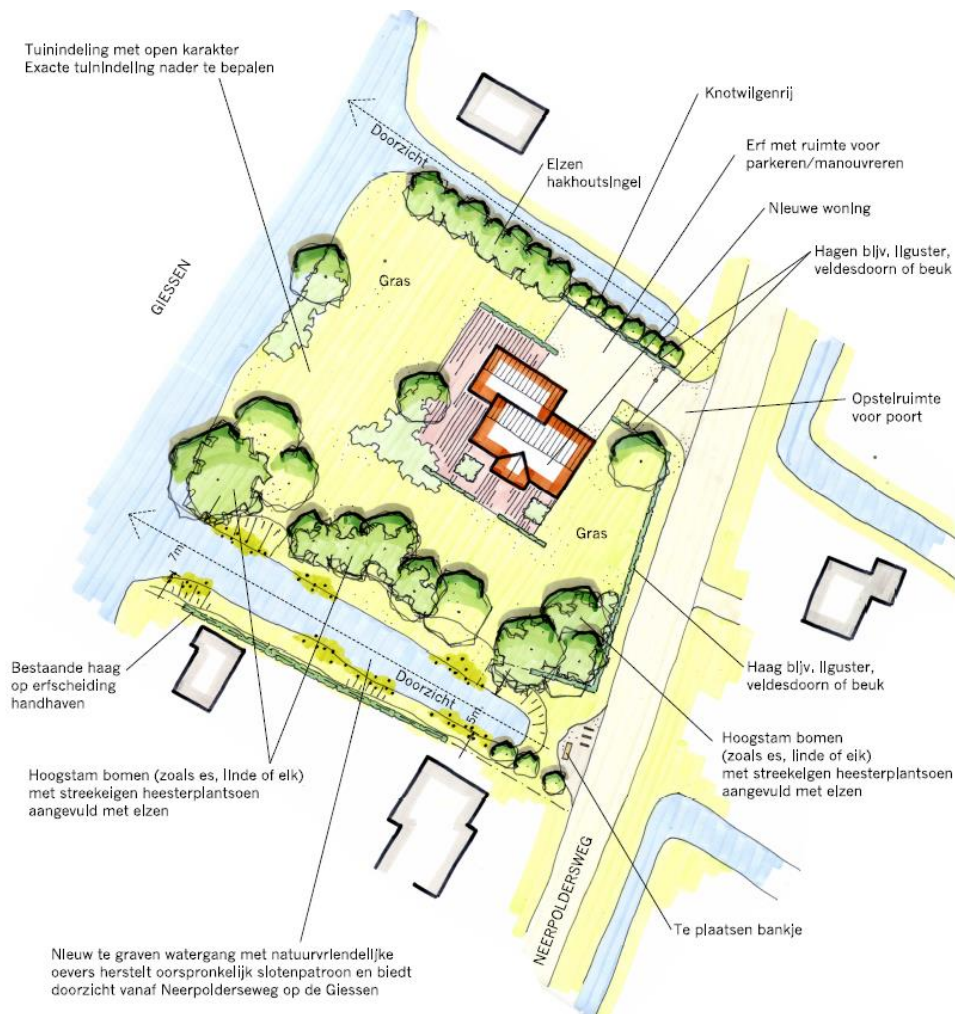
Afbeelding 7: Doorsnedetekening woning met aanbouw



Afbeelding 8: Impressie bestaande/nieuwe situatie

Maatschappelijke bijdrage plan

Om het landschappelijke doorzicht naar de Giessen te behouden en de toegankelijkheid van de Giessen te verbeteren zal het zuidelijke deel van het plangebied openbaar worden gesteld voor dagrecreanten (extensieve dagrecreatie). In het zuidelijke deel zal een nieuwe watergang worden gegraven (7 meter breed en circa 50 meter lang). Tevens wordt een recreatieve stopplaats voor wandelaars en een rustplaats voor fietsers gerealiseerd (een bankje met twee fietspalen). Langs de nieuwe watergang worden natuurlijke taluds en een pad van 2 meter breed gerealiseerd (t.b.v. onderhoud).



Afbeelding 9: Nieuwe situatie

3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied heeft thans één in- en uitrit op de Neerpolderseweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De in- en uitrit zal verplaatst worden in noordelijke richting.

Parkeren

De voormalige gemeente Giessenlanden heeft 14 januari 2016 het vernieuwde 'Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP)' vastgesteld. Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de ASVV (de meest recente parkeernormering uitgegeven door het CROW). In de parkeernormering van het CROW wordt een bandbreedte aangehouden van een minimale parkeernorm tot een maximale parkeernorm. De gemeente hanteert het gemiddelde hiervan.

In de nieuwe situatie is sprake van één vrijstaande woningen op het perceel Neerpolderseweg 84 te Giessenburg. 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 drie parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op het woonkavel is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal drie personenauto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

3.3 Beeldkwaliteit / 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 vormgeving van de nieuwe bebouwing (beeldkwaliteit) en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing.

Gebiedsomschrijving

De lintbebouwing langs de Neerpolderseweg kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) historische (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) met daartussen landschappelijke doorzichten naar de Giessen. De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een steenachtige dakbedekking of riet als dakbedekking en hebben daarmee een landelijke en traditionele uitstraling. De historische hoofdgebouwen hebben overwegend een rechthoekige opzet en zijn voornamelijk haaks op de Neerpolderseweg 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. In 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 bouwen of bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben een ondergeschikte uitstraling in relatie tot het hoofdgebouw. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap. Het plangebied heeft thans door de verpauperde bebouwing en begroeiing een vervallen en verwilderde uitstraling. De huidige begroeiing zorgt ervoor dat er nauwelijks sprake is van doorzichten naar de Giessen.

Vanuit beeldkwaliteitsoogpunt is het wenselijk dat bij de nieuwe inrichting van het plangebied en de uitwerking van de vrijstaande woning en het bijgebouw wordt aangesloten bij de directe omgeving. In het ontwerp van de vrijstaande woning is aangesloten bij de bestaande historische bebouwing in het lint. De vrijstaande woning wordt in de eerste bebouwingslijn gerealiseerd, haaks op de Neerpolderseweg. Het bijgebouw zal een ondergeschikte uitstraling krijgen ten opzichte van het hoofdgebouw door o.a. donkere materialen te gebruiken. Het bijgebouw wordt achter de voorgevelrooilijn van de woning gepositioneerd. Op deze wijze ontstaat een in het cultuurhistorische lint passend bebouwingsensemble.



Afbeelding 10: Impressie vooraanzicht vrijstaande woning

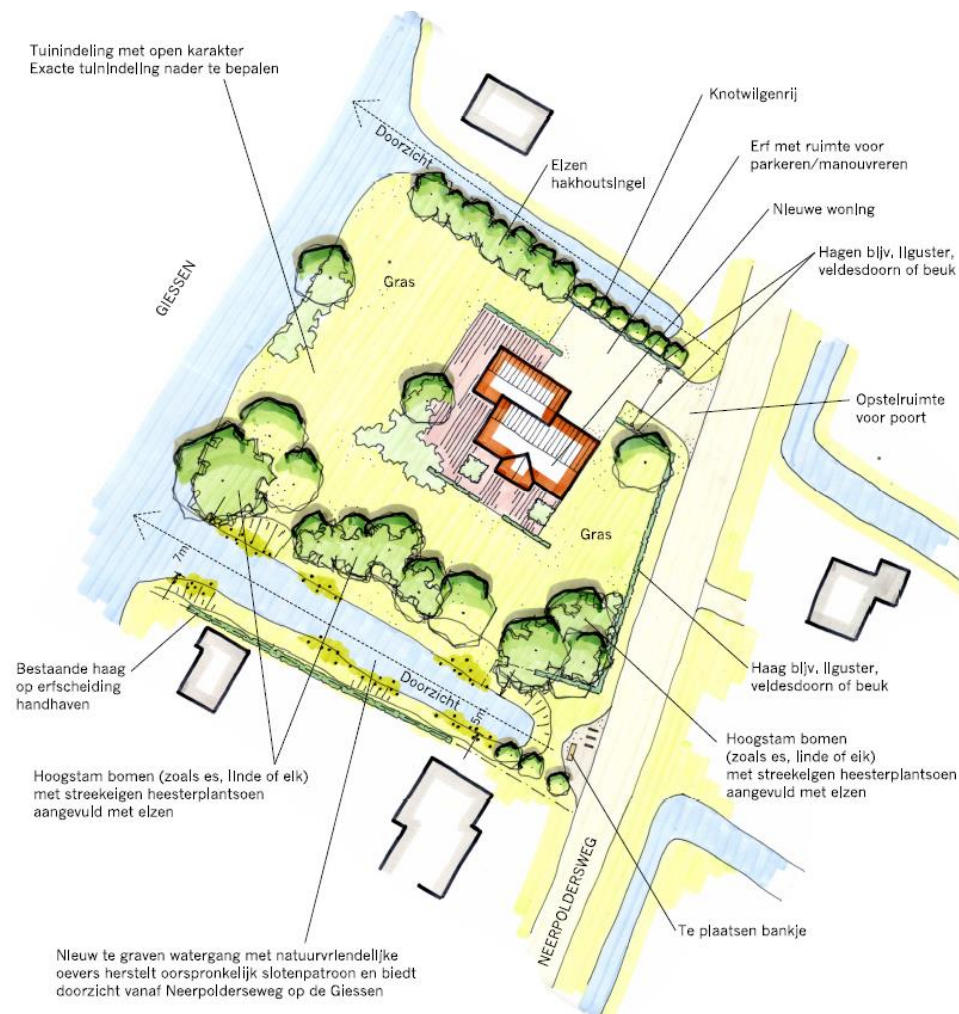


Afbeelding 11: Impressie linker zijgevel vrijstaande woning



Afbeelding 12: Impressie achtergevel vrijstaande woning

Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is door Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De schets is uitvergroet toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 13: Landschappelijk inpassingsplan

Het uitgangspunt van het landschappelijk inpassingsplan is om het perceel in te passen in het lint. Zo wordt de nieuw te graven watergang ten zuiden van het plangebied in lijn met de slagenverkaveling opgenomen en voorzien van knotwilgen(rijen) om de verkaveling krachtig te accentueren. Hierdoor wordt het oorspronkelijke slotenpatroon hersteld en wordt een landschappelijk doorzicht naar de Giessen gecreëerd. In de noordoostzijde van het plangebied wordt naast een knotwilgenrij ook een hakhoutsingel gerealiseerd. Langs de Neerpolderseweg is een 1,5 meter brede grasberm ingetekend om het 'dijkachtige' karakter van de weg te benadrukken en om de verkeerssituatie bij het uitrijden te verbeteren (betere zicht op de weg). Het perceel wordt daarnaast voorzien van streekelgen beplanting, zoals els, knotwilgen, veldesdoorn en liguster. Hierdoor wordt tevens het zicht op het parkeren weggenomen vanaf de Neerpolderseweg. Langs het woonkavel worden over de watergangen twee landschappelijke doorzichten naar de Giessen gecreëerd. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een passende en verantwoorde landschappelijke inrichting van de voormalige agrarische bedrijfslocatie.

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, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het Rijksbeleid.

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

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

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, mainportontwikkeling 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 op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van 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'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

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).

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).'

In het onderhavige plan wordt één wooneenheid 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 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

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

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie, welke al geruime tijd geen actieve functie meer heeft. Het plangebied heeft hierdoor een vervallen en verwilderde uitstraling gekregen. Het plangebied is niet toereikend om een nieuw agrarisch bedrijf te starten (vanwege beperkte tot niet beschikbare landbouwgrond). De huidige funderingsresten, puin en restanten van de boerderij alsmede de voormalige varkensschuur en de drie gierkelders op het perceel zullen worden opgeruimd, het perceel wordt in een goede staat van onderhoud gebracht, en de vrijstaande woning wordt op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast. De nieuwbouw van een vrijstaande woning is passend op deze locatie gezien de woonbebouwing in de directe omgeving.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvent centra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten hierop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

In de bestaande situatie heeft het plangebied een vervallen en verwilderde uitstraling. Middels het onderhavige plan zal de vervallen voormalige agrarische bebouwing worden opgeruimd en zal het perceel in goede staat van onderhoud worden gebracht. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De vrijstaande woning zal op een passende wijze worden vormgegeven en landschappelijk worden ingepast. Er worden onder andere twee landschappelijke doorzichten gecreëerd naar de Giessen. Hiermee is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt verdere verpaupering/ verwildering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het onderhavige plangebied is enerzijds gelegen in het 'veenweidelandschap' en anderzijds gelegen in 'linten'. De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten.



Afbeelding 14: Uitsnede kaart 'cultuur- en natuurlandschappen'

Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. Voor de inpassing van de woning en de landschappelijke inrichting van het plangebied is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (paragraaf 3.3).

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

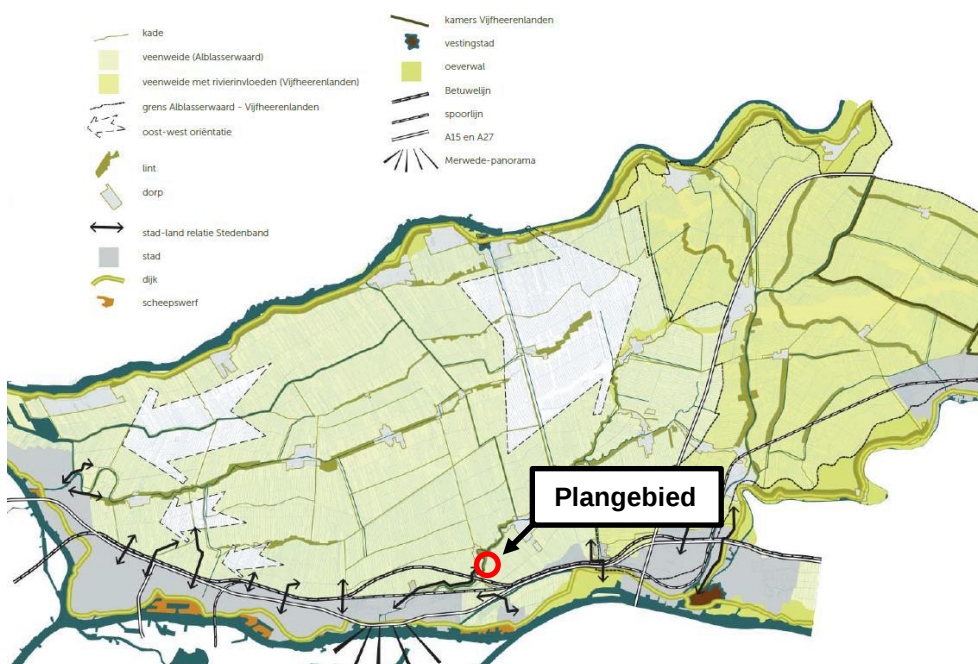
Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan zorgt voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfsmatige en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving worden niet nadelig beïnvloed. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling welke qua schaal en aard past binnen het gebied. Het onderhavige plan voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2.2 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

Als uitwerking van de kwaliteitskaart is in het buitengebied van Zuid-Holland voor 17 gebieden een gebiedsprofiel opgesteld. Voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is tevens een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van de karakteristieken, de ontwikkelingen, de kwaliteiten en de ambities in het gebied. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om kwaliteit van de plannen en ontwikkelingen te stimuleren. De acht belangrijkste ambities waar het gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden op richt zijn:

1. Het veiligstellen van de oostwest oriëntatie van de open ruimte in de Alblasserwaard.
2. Het veiligstellen en waar mogelijk versterken van het lommerrijke karakter van de Vijfheerenlanden als contrast met de Alblasserwaard.
3. Het behoud van de kamerstructuur, door het herkenbaar houden van de middeleeuwse polderkaden en de linten.
4. Het herkenbaar houden en versterken van de differentiatie tussen en binnen de linten.
5. Het herkenbaar houden en versterken van het hoofdwatersysteem.
6. Het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden bij het bouwen aan de dorpskernen.
7. Het bij de stedenband middels aantrekkelijke routes naar het landelijk gebied kwalitatief versterken van de stad-landrelaties.
8. Het behouden en versterken van het contact met de rivier in de stedenband, met name bij herstructureringen en dijkverbeteringen.

Het plangebied is gelegen in het veenweidegebied van de Alblasserwaard. Middels het onderhavige plan is sprake van een afname aan bebouwing/verharding. De waardevolle landschapselementen/landschappelijke structuur wordt intact gelaten dan wel versterkt. Het plan kan gezien worden als een wenselijke ontwikkeling in het kader van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap in het buitengebied. De woning/woonkavel worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast en ingericht. Het onderhavige plan en bijbehorende landschappelijk inpassingsplan sluit aan bij de bovenstaande ambities van het gebiedsprofiel.



Afbeelding 15: Ambitiebeeld gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

4.2.3 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. 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 structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de volgende eisen:

- a. De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. In die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;
- c. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van de locaties die,
 - i. Gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig wordt ontwikkeld;
 - ii. Passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. Zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De vrijstaande woning is voor eigen gebruik. Het plan zorgt voor een afname aan bebouwing/verharding. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstelling en richtpunt van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit (paragraaf 4.2.1) en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan betreft een ontwikkeling welke qua schaal en aard past binnen het gebied. Het onderhavige plan voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Bovendien wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van verdere verpaupering/verwildering van het perceel voorkomen.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging op de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Giessenburg aangeduid als voorzieningendorp, waar winkel- en zorgvoorzieningen in redelijke mate aanwezig zijn en voor de langere termijn goede perspectieven hebben voor vernieuwing en versterking. 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, is niet in gebruik zijnde agrarische bedrijfsbebouwing niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt verdere verpaupering van de bebouwing en verwildering het perceel voorkomen. Het plangebied wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht, waarbij o.a. landschappelijke doorzichten worden gecreëerd naar de Giessen. De vrijstaande woning wordt op een in het cultuurhistorische lint passende wijze vormgegeven. Het onderhavige plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In antwoord op de voormalige provinciale woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.

- Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

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 gemaksgewoonten'. 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.

In het onderhavige plan wordt per saldo één wooneenheid toegevoegd. De groei van het aantal wooneenheden in de kern Giessenburg is echter groter dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, waardoor regionale afstemming noodzakelijk is. Voor plannen in een woonkern waarbij de groei van het aantal woningen is gelegen tussen de 0,8% en de 1,5% geldt dat uitsluitend een melding in het regionaal overleg voldoende is. De vrijstaande woning wordt regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.3.3 Intergemeentelijk landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe'

Op 24 maart 2011 hebben de gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Zederik het Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe' vastgesteld. In het landschapsplan wil men dat er meer rekening wordt gehouden met de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het gebied. Het doel van het landschapskader is een integraal, praktisch en uitvoeringsgericht instrument te ontwikkelen om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap aan te kunnen toetsen en om te sturen in de gewenste richting. Vanuit de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeenten is een intergemeentelijke visie opgesteld in de vorm van 7 thema's:

- Overgangen van dorpen naar buitengebied;
- Historische bebouwingslinten en tiendwegen;
- Gebiedseigen beplanting;
- Ontwikkelingen in de agrarische sector en vrijkomende gebouwen;
- Recreatief medegebruik;
- Paard en landschap;
- Nieuwe landgoederen.

Historische bebouwingslinten en tiendwegen

Het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch bebouwingslint ten zuidwesten van de kern Giessenburg. In het plangebied worden de landschappelijke elementen, waaronder het slagen- en slotenpatroon behouden dan wel versterkt. Wat betreft de architectonische uitwerking van de nieuwe woning wordt aangesloten bij de bestaande cultuurhistorische lintbebouwing in de directe omgeving.

Ontwikkelingen in de agrarische sector en vrijkomende gebouwen

In de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden ziet men een proces van schaalvergroting in de agrarische sector. Schaalvergroting is noodzakelijk voor agrariërs om het hoofd in de toekomst boven water te houden. Hierdoor ziet men in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden veel vrijkomende agrarische bebouwing ontstaan. Vanuit landschappelijk oogpunt is het wenselijk om deze voormalige agrarische bedrijfslocaties een nieuwe invulling te geven. Middels het onderhavige plan wordt de vervallen voormalige agrarische bebouwing/verharding opgeruimd en krijgt het plangebied een passende nieuwe invulling in de vorm van wonen.

Gebiedseigen beplanting

Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken wordt het plangebied op een passende wijze landschappelijk ingericht. Hierbij wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting. Het uitgangspunt is om de gebiedseigen beplanting binnen het plangebied te behouden dan wel te versterken.

Recreatief medegebruik

Het onderhavige plan speelt in op de concrete behoefte aan recreatief medegebruik van het unieke veenweidelandschap. Om het landschappelijke doorzicht naar de Giessen te behouden en de toegankelijkheid van de Giessen te verbeteren zal het zuidelijke deel van het plangebied openbaar worden gesteld voor dagrecreanten (extensieve dagrecreatie). Het plan voorziet in de realisatie van een recreatieve stopplaats gerealiseerd (o.a. een bankje met twee fietspalen).

Het plan is in overeenstemming met het Integraal Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe'.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

Op 19 oktober 2017 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de omgevingsvisie Giessenlanden opgesteld. Dit beleidsdocument bevat de visie hoe de gemeente in samenwerking met de inwoners willen zorgen voor de ruimte om ons heen. De visie geeft aan:

1. Waar bestaande kwaliteiten liggen en waar ruimte ligt voor nieuwe ontwikkelingen (behoud bestaande omgevingswaarden en –kwaliteiten en versterken identiteit);
2. 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.

In de visie zijn acht omgevingskwaliteiten geformuleerd. De omgevingskwaliteiten zijn achtereenvolgens:

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 enerzijds een herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonkavel. Bij de inrichting van het woonkavel woonpercelen en de vormgeving van de nieuwe woning wordt aangesloten bij de directe omgeving. De nieuwe woning wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast en het woonperceel worden op een passende wijze landschappelijke ingericht. Anderzijds speelt het plan in op de concrete behoefte aan recreatief medegebruik van het landelijk gebied. Om het landschappelijke doorzicht naar de Giessen te behouden en de toegankelijkheid van de Giessen te verbeteren zal het zuidelijke deel van het plangebied openbaar worden gesteld voor dagrecreanten (extensieve dagrecreatie). Het plan voorziet in de realisatie van een recreatieve stopplaats gerealiseerd (o.a. een bankje met twee fietspalen). Het plan is hiermee in overeenstemming met de omgevingsvisie van de gemeente.

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.

Middels het onderhavige plan wordt één wooneenheid toegevoegd aan de woningvoorraad. Het plan is daarmee kleinschalig van aard. De vrijstaande woning is voor eigen gebruik. Het plan kan worden gezien als een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente.

4.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' van de gemeente Molenlanden, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden is vastgesteld op 11 maart 2015. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

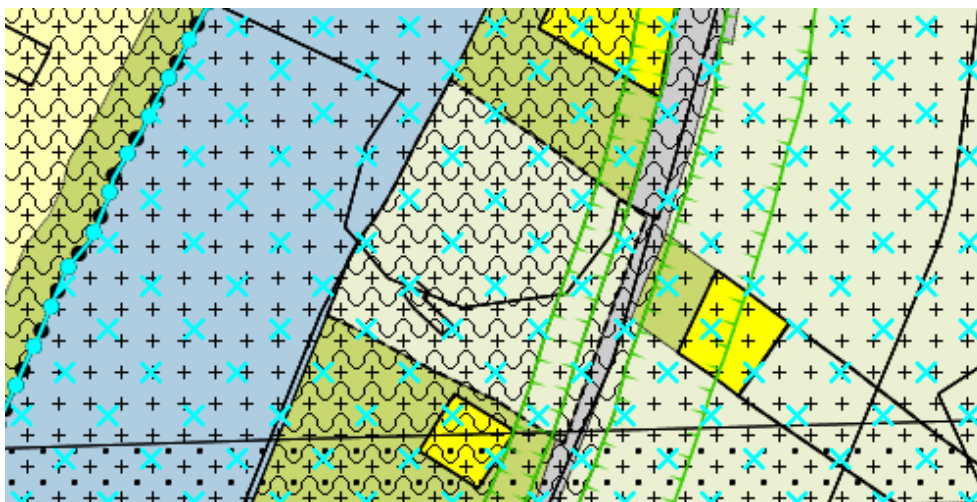
- Agrarisch.

De dubbelbestemmingen:

- Leiding – Hoogspanningsverbinding;
- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering.

Met de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'natuurwaarden';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'.



Afbeelding 16: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. Ter plaatse van gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn geen burgerwoningen toegestaan.

4.5 Conclusie

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

- Er is sprake van strijdigheid met vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden';
- Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk;
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Middels het onderhavige plan is sprake van een afname aan bebouwing/verharding. Het perceel wordt in een goede staat van onderhoud gebracht. De vrijstaande woning wordt op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast.
- De extra woning wordt regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en g gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffect-beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Aan de hand van voornoemde bestemmingswijziging ten behoeve van de nieuwbouw van een vrijstaande woning op de locatie Neerpolderseweg 84 te Giessenburg zal hierna de vraag beantwoord worden of een m.e.r.-(beoordelings) plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings) plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit mer van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

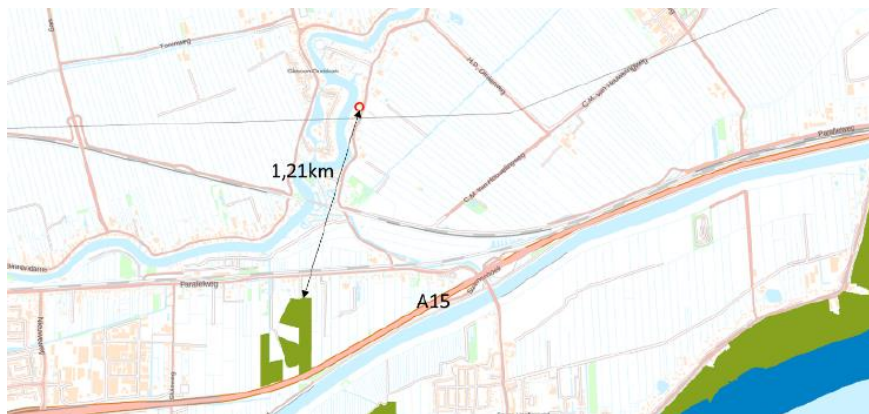
Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vallen binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). De planontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang, zodat geen drempels / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden. Het betreft hier enkel een kleinschalige woningbouwontwikkeling van één woning.

Kenmerken van het plan

Het onderhavige plan maakt het juridisch planologisch mogelijk om ter plaatse één vrijstaande woning te realiseren. Er vinden geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland (Gelders Natuurnetwerk). Tussen een afstand van 1,13km en 2,32km liggen twee Zuid-Hollandse Natuurnetwerken en op 2,41 km afstand is het begin van een belangrijk Natura2000 gebied de Biesbosch gelegen.



Afbeelding 17: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 18: Afstand plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen (slechts toevoeging van één woning). Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productiewerkzaamheden, er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de volgende hoofdstukken.

5.2 Geluidhinder

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:

3. Woningen,
4. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
5. 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 plan betreft de nieuwbouw van een vrijstaan woning. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van geluidsgevoelige functie. De geplande woning zijn ten aanzien van wegverkeerslawaai gelegen binnen de geluidzone van de Neerpolderseweg (60 km/h) en de Kloevelaan (30 km/h). Het plangebied is ten aanzien van railverkeer gesitueerd binnen de zone van de Betuwelijn. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een gezoneerd bedrijventerrein dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai op de geplande woning in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Wegverkeerslawaai

- *De voorgevel ter plaatse van de 1e verdieping “doof” moet worden uitgevoerd zoals weergegeven;*
- *Dove gevels worden niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Neerpolderseweg ten hoogste 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning ten plaatse van de achtergevel beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Railverkeerslawaai

- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van railverkeerslawaai van de Betuwelijn ten hoogste 52 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaai wordt niet overschreden.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Giessenlanden.

Geluidwering van de gevel

Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.'

Conclusie

De voorgevel van de vrijstaande woning dient op de 1^{ste} verdieping 'doof' te worden uitgevoerd (zie afbeelding 17). Voor het onderhavige plan een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld. Een verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.



Afbeelding 17: Dove gevel

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van een milieugevoelige functie. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de invloed van de nieuwe milieugevoelige functie op de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis hiervan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. In de directe omgeving van het plangebied zijn onderstaande bedrijven gevestigd.

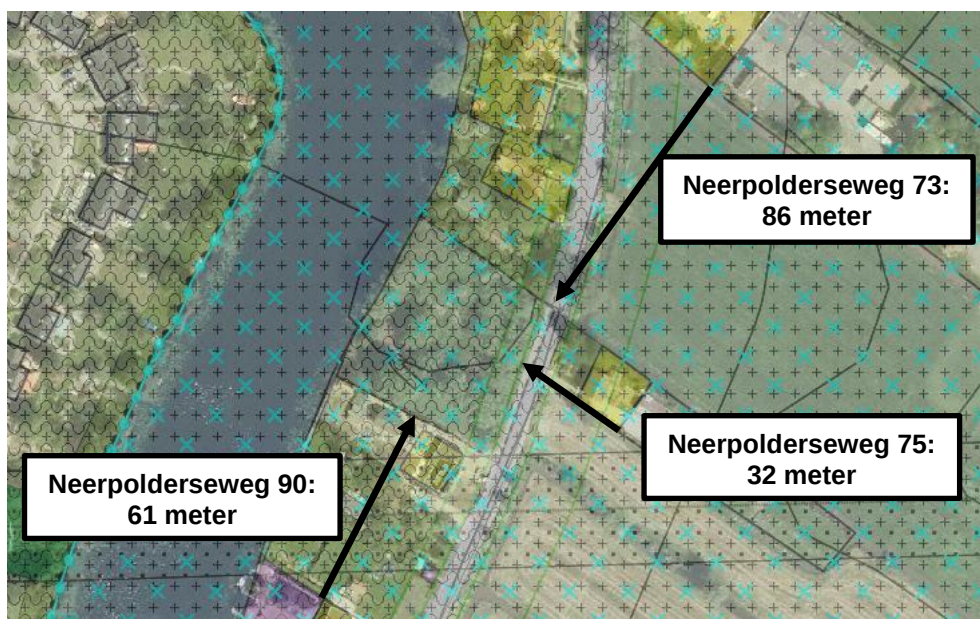
Tabel 1: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven/instellingen			
Adres	Functie (SBI 1993)	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Werkelijke afstand
Neerpolderseweg 73	Paardenhouderij*	50 meter	86 meter
Neerpolderseweg 75	Agrarisch bedrijf	100 meter	32 meter
Neerpolderseweg 90	Bedrijf tot milieucategorie 2.0	30 meter	61 meter

** In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering is geen specifieke categorie opgenomen voor een paardenhouderij. Het bedrijf kan gezien de bedrijfsactiviteiten worden geschaard onder de categorie 'manege' (milieucategorie 3.1). Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering geldt voor een manege een grootste richtafstand van 50 meter.*

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wat betreft het agrarisch bedrijf Neerpolderseweg 75 niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstand conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt voor een agrarisch bedrijf (milieucategorie 3.2) een richtafstand van 100 meter voor geur, 30 meter voor geluid en stof en 0 meter voor gevaar. De gemeente Molenlanden heeft voor agrarische bedrijven in relatie tot omliggende geurgevoelige objecten de 'Geurverordening gemeente Giessenlanden' vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat de richtafstanden voor geur buiten de bebouwde kom gereduceerd kunnen worden naar 25 meter.

De vrijstaande woning is gesitueerd op 32 meter van het agrarisch bouwvlak van het agrarisch bedrijf Neerpolderseweg 75. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf niet (verder) wordt beperkt. Bovendien zijn op kortere afstand van het agrarisch bedrijf in de huidige situatie al burgerwoningen gelegen welke de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf reeds beperken.



Afbeelding 18: Afstanden tot omliggende bedrijven

Het hoofdstuk 'Bedrijven en milieuzonering' is beoordeeld en akkoord bevonden door de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen.

5.4 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

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er door Bakker Milieuadviezen en Linge Milieu bv een verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit deze onderzoeken luiden:

- *'De geroerde matig humeuze kleiige bovengrond met lichte bijmengingen is in 3 mengmonsters onderzocht en blijkt licht verontreinigd met diverse metalen en PAK. Voor geen enkele parameter in deze 3 mengmonsters wordt de tussenwaarde benaderd;*
- *De humeuze kleiige ondergrond is op een minerale overschrijding voor PAK na, geheel schoon voor alle parameters uit het NEN 5740-pakket;*
- *In het grondwater overschrijden de gehalten aan barium, molybdeen en nikkel de streefwaarden. Dit zijn geen relevante overschrijdingen;*
- *Een separaat door Linge Milieu uitgevoerd onderzoek naar asbest in de grond heeft opgeleverd dat op de noordwesthoek van het perceel (hier grenzend aan de Giessen) een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit is gebaseerd op zintuigelijk aangetroffen plaatmateriaal (260 gram) in inspectiegat 10. Teruggerekend is ter plaatse sprake van een asbestgehalte van 700 mg/kgds, ofwel ruim boven de interventiewaarde van 100 mg/kgds. In de fijne fractie is hier overigens geen asbest aangetroffen.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde asbestonderzoek bovenbeschreven resultaat dient een nader onderzoek asbest ingesteld te worden rondom inspectiegat 10. Mogelijk resulteert dit in een plicht tot sanering van de betreffende noordwesthoek. De bodemkwaliteit op het overige terrein vormt geen belemmeringen of beperkingen voor een toekomstige woonbestemming.'

Het verkennend bodemonderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

Aanvullend asbestbodemonderzoek

Naar aanleiding van het verkennend bodem-asbestbodemonderzoek dient op de noordwesthoek van het perceel/rondom inspectiegat 10 een aanvullend asbestbodemonderzoek uitgevoerd te worden. Aan Linge Milieu is gevraagd om dit onderzoek uit te voeren. De conclusies van dit onderzoek luiden:

'De oorspronkelijke bodem ter plaatse bestaat uit geroerde en humeuze klei, overgaand in veen op 0.5 á 1.0 m-mv. Op één locatie is visueel asbest waargenomen, ter plaatse van gat tien. Er zijn totaal zeven grond-mengmonsters geanalyseerd op asbest.

Asbest kleiner en groter dan 20 mm

Door het lab is in drie van de totaal zeven grond-mengmonsters asbest kleiner dan 20 mm aangetoond. Dit zijn allen mengmonsters van gaten waar visueel geen

asbest is aangetroffen. In geen van de drie mengmonsters wordt de tussenwaarde van 50 mg/kg ds overschreden.

Het sterk verhoogde asbestgehalte ter plaatse van gat tien is met de aanvullende gaten 101 tot en met 104 afgeperkt. Onderstaande tekst is een samenvatting van de resultaten van het onderzoek.

Deellocatie	Oppervlak m ²	Diepte m-mv	Volume m ³	Asbest totaal, gewogen, max mg/kg ds
1. gat 10	25	0,4	10	700 mg/kg ds
2. afperkende gaten, 101-103	-	-	-	19 mg/kg ds
3. overig terrein, gat 1-9 en 11-14	-	-	-	28 mg/kg ds

Conclusie asbest

De interventiewaarde voor asbest in grond is 100 mg/kg ds. De verontreiniging ter plaatse van gat tien wordt gekwalificeerd als Ernstige geval van verontreiniging. Voor asbest is daar alleen een overschrijding van de interventiewaarde voor nodig. Er is bij asbest geen volume-criterium van toepassing.

Het oppervlak van de sterk met asbest verontreinigde grond wordt geschat op 25 m², de directe omgeving van gat tien. Het volume zal circa 10 m³ bedragen. Het asbest vormt mogelijk een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein. In de hoek waar het asbest gevonden is zijn vooralsnog geen graafwerkzaamheden gepland. Voor de bouw van de woning en de aanleg van bijbehorende verharding en tuin zal het asbest daarom geen risico zijn.

Aanbevolen wordt eventuele sanering van het asbest te overleggen met het bevoegd gezag in deze, Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid, namens Gemeente Giessenburg. Sanering zal uitgevoerd moeten worden door een BRL7000-erkend bedrijf.

Conclusie

Aanbevolen wordt om de eventuele sanering van het asbest te overleggen met het bevoegd gezag. Verder ondervindt het plan wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

5.5 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, waaronder de gemeente Molenlanden 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 erop is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

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 en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (roze).



Afbeelding 19: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Voor het onderhavige plan is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- **‘Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?**
In het plangebied is matig siltige komklei en kleig bosveen aangetroffen, in enkele boringen afgedekt met een laag sterk siltige oeverklei. Op basis van het booronderzoek heeft het plangebied lange tijd in een nat komgebied gelegen. Vanaf de IJzertijd raakte de Giessen actief. In het uiterste noorden is ongerijpte klei met veenlagen aangetroffen, wat mogelijk een restgeulvulling betreft. Mogelijk heeft hier een restgeul van de Giessen gelopen. Het centrale deel van het plangebied lag in de oeverzone en hier is een laag oeverklei afgezet. Het uiterste zuidoosten lag naar verwachting in een komgebied. In één boring is een terphoging aangetroffen van ca. 150 cm dik.
- **Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?**
De bodem is verstoord tot 40 cm –mv. Dit betreft de recente bouwvoor.
- **Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?**
In boring 3 is een opgebracht pakket sterk siltige, grijze klei met puinresten aangetroffen. Dit betreft hoogstwaarschijnlijk de huisterp die in het plangebied verwacht werd. Aangezien binnen dit pakket geen afzonderlijke lagen te herkennen zijn, en omdat slechts weinig puinresten zijn aangetroffen, lijkt dit pakket in één keer opgebracht te zijn, vermoedelijk in de Late Middeleeuwen.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**
Het opgebrachte pakket is direct onder de bouwvoor, tussen 40 en 150 cm –mv aangetroffen (0 tot 1,1 m –NAP). Binnen deze laag kunnen bewoningsresten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd verwacht worden. Dieper dan 1,1 m –NAP kunnen nog archeologische sporen uit de Late Middeleeuwen voorkomen, zoals greppels en kuilen.

- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Binnen de terplaag zijn fragmenten bouwpuin aangetroffen.

Zo ja:

- Op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?

Deze zijn binnen de terplaag aangetroffen, tussen 40 en 150 cm – mv (0 tot 1,1 m –NAP).

- Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?

Op basis van AHN-beelden is de verwachte huisterp begrensd. Het gaat hierbij om een zone met een oppervlakte van ca. 700 m². Direct ten zuidwesten van het plangebied zijn in een bouwput archeologische resten vanaf de Late Middeleeuwen verzameld. Geconcludeerd is destijds dat deze locatie de flank van de huisterp betreft. Op basis van het booronderzoek lijkt deze vindplaats echter geen onderdeel uit te maken van de huisterp binnen het plangebied en betreft dit mogelijk een afzonderlijke terp.

- Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?

De fragmenten bouwpuin zijn te gefragmenteerd om nader te kunnen dateren dan in de Late Middeleeuwen of de Nieuwe tijd. Aangezien huisterpen overwegend in de 12^e eeuw zijn opgebracht, vallen deze resten vermoedelijk in deze periode te dateren.

- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**

De verwachting voor resten tot de Late Middeleeuwen kan worden bijgesteld naar laag. De oeverzone van de Giessen lijkt binnen het plangebied relatief smal te zijn. Om deze reden, en omdat de oeverklei weinig gerijpt is en rust op bijna ongerijpte komklei en veen, lijkt de oever op deze locatie geen gunstige vestigingslocatie gevormd te hebben. In boring 2 zijn plantenresten aangetroffen binnen de oeverklei, wat duidt op relatief vochtige omstandigheden. De top van de oever is bovendien verstoord en bevat puinresten. De verwachting voor Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd kan voor een zone rondom boring 3 worden gehandhaafd. Binnen een zone van ca. 650 m² worden archeologische resten uit deze perioden verwacht binnen een terplaag. Deze laag is tussen 40 en 150 cm -mv aangetroffen. Hieronder kunnen nog grondsporen uit de Late Middeleeuwen verwacht worden, zoals greppels en kuilen.

- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**

In het noordoosten van het plangebied zal een woning gebouwd worden. Deze zal echter buiten de begrenzing van de huisterp gebouwd worden. Langs de zuidgrens van het plangebied zal een sloot gegraven worden. Hierbij zal de huisterp beperkt worden aangesneden (ca. 10 m²).

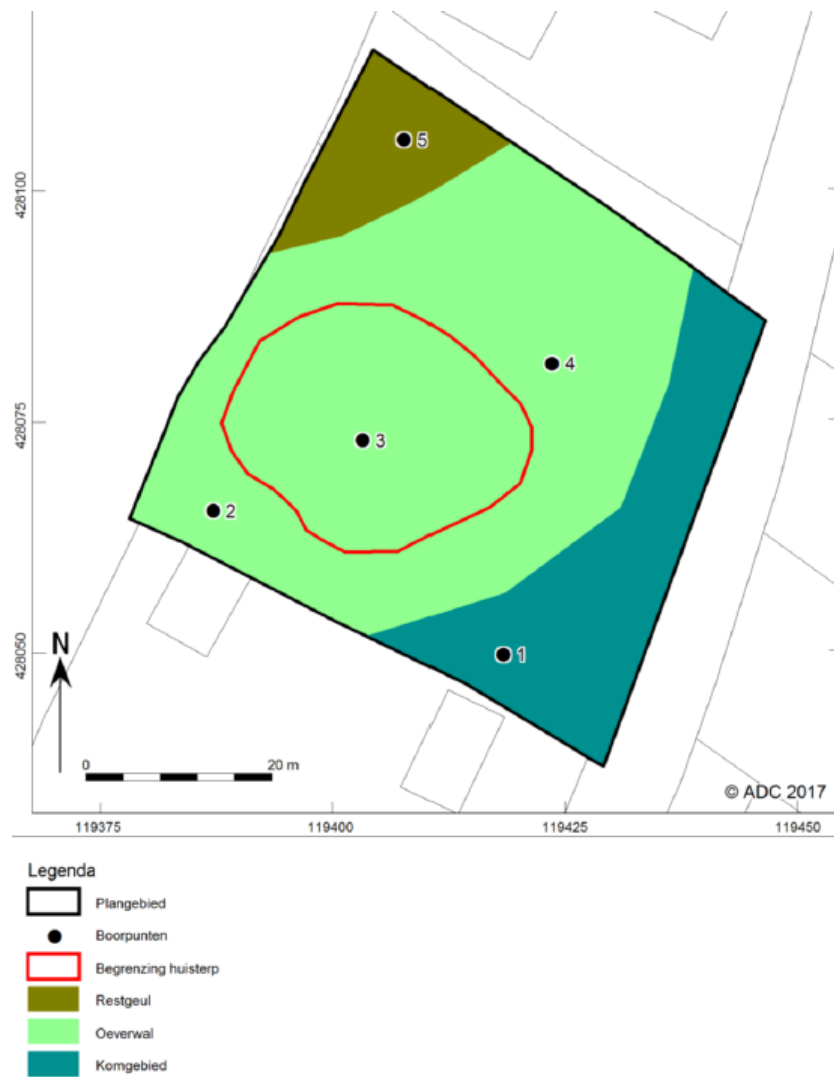
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**

Op basis van de huidige plannen wordt geadviseerd om geen nader onderzoek uit te laten voeren in het plangebied. Indien in de toekomst binnen de begrenzing van de huisterp graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm –mv en groter dan 30 m² plaatsvinden, wordt geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Deze diepte is gebaseerd op de diepte waarop de terplaag is aangetroffen. De oppervlaktegrens is gebaseerd op het

beleidsadvies voor zones met een zeer hoge verwachting voor Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd op de gemeentelijke beleidsadvieskaart.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit 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.

Indien in de toekomst binnen de begrenzing van de huisterp graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm –mv en groter dan 30 m² plaatsvinden, wordt geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten.'



Afbeelding 20: Begrenzing huisterp

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen wat betreft archeologie. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Archeologie – 2' overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

5.6 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland 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.

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:

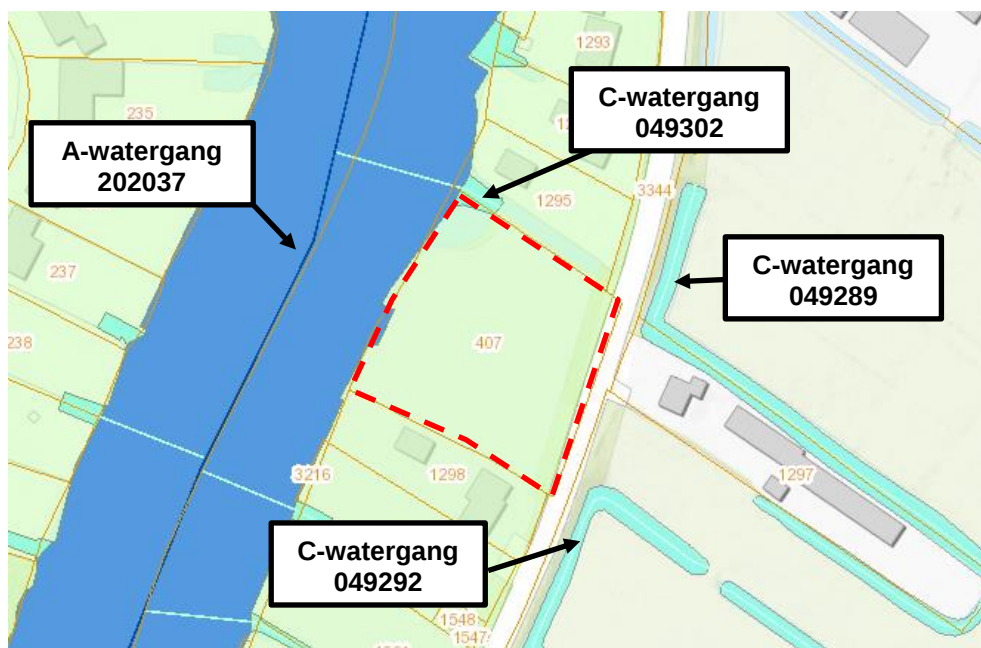
- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water 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'

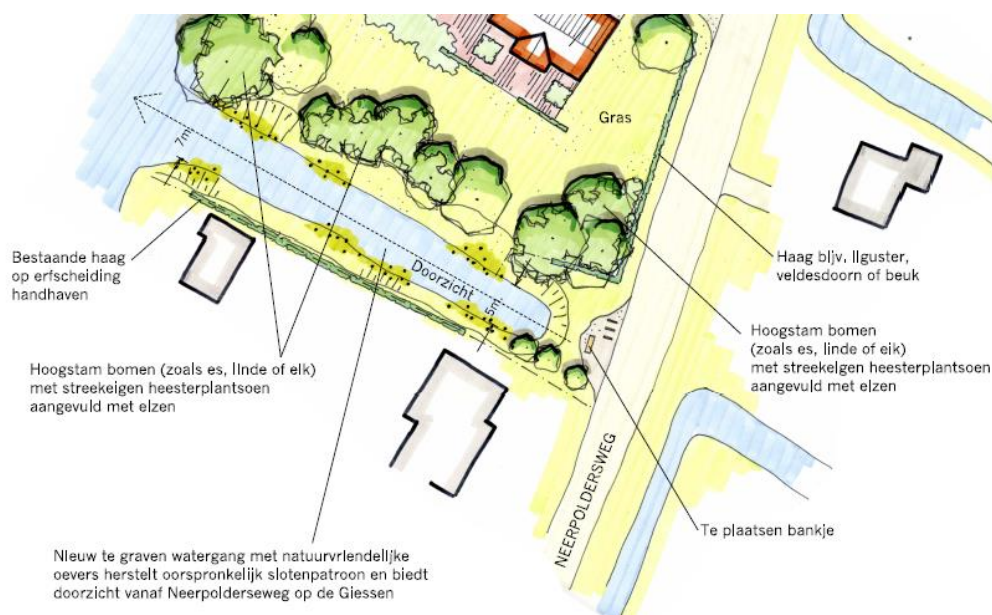
Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te 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-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- 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 drie C-waterlopen 049289, 049292 en 049302 en een A-waterloop 202037 (de Giessen) gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vallen buiten de beschermingszone van de A-watergang.

De initiatiefnemer is voornemens in het zuidelijke deel een nieuwe watergang te graven (7 meter breed en circa 50 meter lang). De nieuwe watergang wordt buiten de beschermingszone van de waterkering gegraven. Tevens wordt een recreatieve stopplaats voor wandelaars en rustplaats voor fietsers gerealiseerd (een bankje met twee fietspalen). Langs de nieuwe watergang worden natuurlijke taluds (helling met een minimale verhouding van 1 op 3) en een pad van 2 meter breed gerealiseerd (t.b.v. onderhoud). Het bankje wordt op minimaal 1,5 meter van de weg gerealiseerd. Het bankje/fietsenrekje mogen zal buiten het profiel van vrije ruimte (Pvvr) worden geplaatst. Voor de realisatie van de watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 21: Uitsnede Legger wateren



Afbeelding 22: Nieuwe watergang

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20171121-9-16469). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en compensatie

Het plangebied is gelegen in het boezemgebied van de Giessen. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Giessen behoort tot de Boezem van de Overwaard en heeft een boezempeil (streefpeil) van -0,75 m NAP en een maalpeil (maximumpeil) van -0,25 m NAP. De bebouwing dient ten minste 0,25 m boven het maximumpeil te staan, dat is dus op 0 m NAP-hoogte.

Voor boezemgebieden geldt uitsluitend een volumecompensatieplicht. Eventuele ophogingen en andere wijzigingen beneden het niveau van 0 m NAP dienen gecompenseerd te worden.

Voor het onderhavige dient een watervergunning te worden aangevraagd. Bij de aanvraag van de watervergunning dient aangetoond te worden dat de volumeeinnahme tot 0 m NAP gelijk blijft of wordt gecompenseerd, zodat de berging in de boezem niet negatief wordt beïnvloed door het onderhavige plan. De eventuele compensatie dient middels een dwarsprofiel in beeld te worden gebracht. Eventuele compensatie zal plaatsvinden aan de oever van de Giessen.

Ter bescherming van het boezemgebied wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal wanneer de initiatiefnemers aanpassingen willen gaan doen in het boezemland dit vroegtijdig worden voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 23: Uitsnede peilgebiedenkaart

Riolering

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. Hemelwater zal worden geloosd op het aangrenzende oppervlaktewater. Bij de bouw van de woning zullen geen uitloogbare materialen worden toegepast, of worden deze voorzien van een coating. Vuil water wordt afgevoerd via het gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woning zal 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.

Regionale waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. 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 en de realisatie van de watergang vallen buiten de kern- en beschermingszones van de waterkering. Het geplande bankje valt binnen de beschermingszone. Het bankje heeft echter geen diepe bevestigingspunten in de grond, waardoor dit geen invloed heeft voor de waterkering.

Ter bescherming van de regionale waterkeringen wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro wordt ter plaatse van de beschermingszone de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 1' opgenomen.



Afbeelding 24: Uitsnede Legger waterkeringen

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Neerpolderseweg. Het plangebied heeft in de bestaande situatie een enkele uitrit op de Neerpolderseweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De in- en uitrit zal verplaatst worden in noordelijke richting. Voor de wijziging van de in- en uitrit is een melding bij het Waterschap Rivierenland vereist.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het onderhavige plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

5.7 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

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Binnen het plangebied en/of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Vleermuizen maken mogelijke gebruik van de planlocatie tijdens het foerageren en migreren. De locatie en omgeving ervan worden incidenteel betreden door algemene amfibieën en zoogdieren. Op de planlocatie zijn geschikte nestlocaties voor algemene broedvogels aanwezig.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen (als vleermuisvriendelijke verlichting en werkzaamheden uitvoeren buiten broedseizoen) te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

Het saneren van de schuur op de braakliggende kavel ten behoeve van een burgerwoning aan de Neerpolderseweg 84 te Giessenburg is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

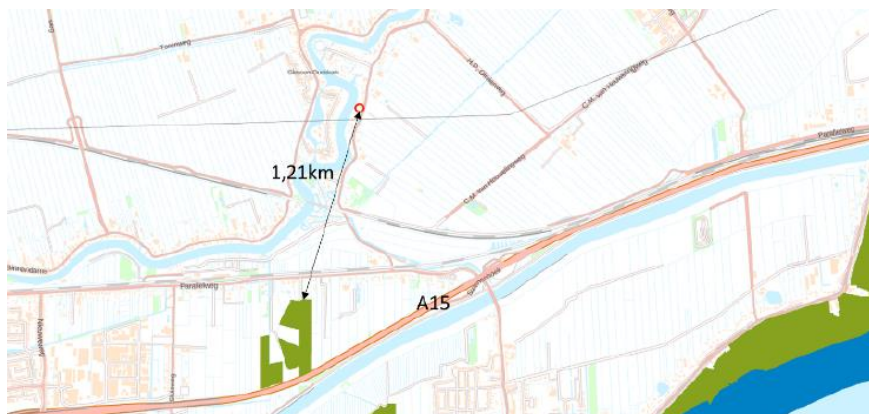
Te treffen maatregelen

- *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, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.*

- *Het terrein ongeschikt houden voor rugstreeppadden (bijv. voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt 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 geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland (Gelders Natuurnetwerk). Tussen een afstand van 1,13km en 2,32km liggen twee Zuid-Hollandse Natuurnetwerken en op 2,41 km afstand is het begin van een belangrijk Natura2000 gebied de Biesbosch gelegen. De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen 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. De beoogde ingreep betreft de realisatie een burgerwoning op een huidig braakliggend kavel. Gelet op de directe omgeving met dorpen (Giessen-Oudekerk, Giessenburg), infrastructuur (A15, N216 en doorgaande wegen) en agrarische percelen met boerderijen kan een effect op natura2000-gebieden worden uitgesloten.



Afbeelding 25: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 26: Afstand plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt, mits de gestelde voorzorgsmaatregelen worden getroffen, voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

5.8 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, fijnstof, 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 2: 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
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (beoordelingsjaar 2014) het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 - 20 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM^{2,5}/m³;

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. Het hoofdstuk 'Luchtkwaliteit' is beoordeeld en akkoord bevonden door de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

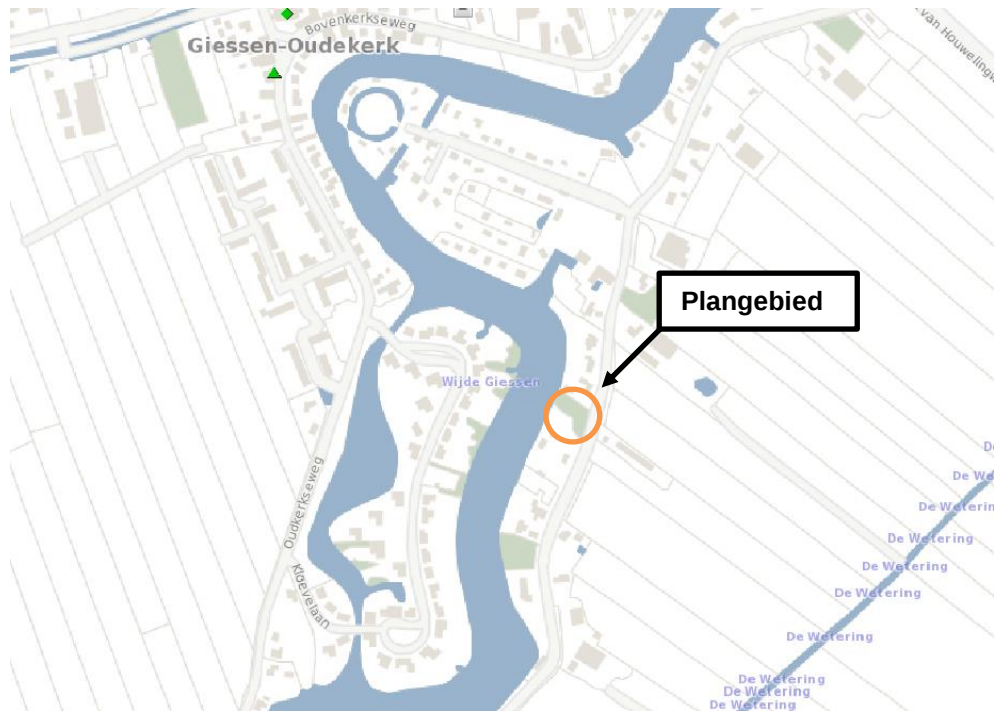
Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen.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

Invloed van stationaire bronnen

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 bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 27: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

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

Circa 400 meter ten zuiden van het plangebied ligt de Betuwelijn, waarover geklasseerde goederen worden vervoerd. De spoorlijn behoort tot het Basisnet. Langs deze spoorlijn geldt een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter en vanaf het midden van het spoor geldt een veiligheidszone van 30 meter. Het plangebied ligt buiten deze afstanden. Omdat het plangebied is gelegen buiten de zone van 200 meter is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Kabels en leidingen

Ten zuiden van het plangebied is een hoogspanningslijn (150 kV) gelegen. Om ongewenste situaties te voorkomen is de hoogspanningslijn en beschermingszones middels de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' juridisch- planologisch vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. De geplande werkzaamheden vinden op geruime afstand plaats van de hoogspanningslijn. Voor zover bekend zijn er verder in dan wel in de omgeving van het plangebied geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofd-leidingen) kabels en leidingen 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. Het hoofdstuk 'Externe veiligheid' is beoordeeld en akkoord bevonden door de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Giessenburg, Neerpolderseweg 84' bestaat uit drie delen: de verbeelding, regels en 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, Neerpolderseweg 84' 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, Neerpolderseweg 84' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' van de gemeente Molenlanden. 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

Tuin

Rondom het woonbestemmingsvlak wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Tuin'. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Tuin' zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Verkeer

Aan de wegzijde van het plangebied en ter plaatse van het openbare gebied wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer'.

Water

De agrarisch bestemming van het zuidelijk deel van het plangebied (openbare gebied voor recreanten) wordt ter plaatse van de nieuwe watergang gewijzigd naar de bestemming 'Water'.

Wonen

Ter plaatse van de woning wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen' met een bouwvlak. Ter plaatse van het bouwvlak wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 4' opgenomen.

Leiding – Hoogspanningsverbinding

De voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 kV.

Waarde – Archeologie – 1 en 2

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Archeologie – 2' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

De voor 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), primair bestemd voor handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van boezemlanden.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de regionale waterkering wordt ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten ten behoeve van de waterkering.

6.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximale goothoogte (m): 4'.

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.

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 de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland.

Het waterschap Rivierenland en de Provincie Zuid-Holland hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben en in te stemmen met het plan.

8.2 Inspraak

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn geen inspraakreacties ingediend.

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 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.