



Gemeente Molenlanden

Ruimtelijke onderbouwing

**Bovenkerkseweg 30 te
Giessenburg**

Mei 2024



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Ligging locatie	4
1.3 Beoogde situatie	5
1.4 Geldende bestemmingsplannen	6
1.5 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	8
2. Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	10
3. Randvoorwaarden	12
3.1. Archeologie	12
3.2 Cultuurhistorie	13
3.3 Geluid	13
3.4. Bodem	14
3.5 Luchtkwaliteit	14
3.6 Externe veiligheid	16
3.7 Water	16
3.8 Natuur	17
3.9 Verkeer en parkeren	18
3.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen	19
3.11 Kabels en leidingen	20
4. Uitvoerbaarheid	21
4.1 Economisch uitvoerbaarheid	21
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Bovenkerkseweg 30 te Giessenburg bevindt zich een monumentale boerderijwoning, twee schuren en een gierput. Het voornemen bestaat om de bestaande rijksmonumentale boerderijwoning (monumentennummer 16106) te restaureren en een gedeelte van de boerderijwoning te gaan gebruiken als kantoor. Tevens wordt voorzien in de realisatie van een schuurwoning met een inhoud van 631 m³ en een garage. Het plan beoogt de twee bestaande schuren en de benoemde gierput te amoveren. Navolgende afbeelding toont de bestaande boerderijwoning en de ligging van de



locatie.

Aanzicht van de bestaande boerderij en het plangebied

Voor de restauratie van de monumentale boerderij is een ontwerp-omgevingsvergunning gepubliceerd. Deze ontwerpvergunning ligt vanaf 26 januari 2024 gedurende 6 weken ter inzage. Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een schuurwoning, een garage en de vestiging van een bedrijf aan huis.

Het genoemde initiatief is op de volgende onderdelen in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplan.

- Op een kadastraal perceel mag maar 850m³ gebouwd zijn (hoofdgebouw en bijgebouwen en overkappingen worden hierin meegerekend). Het hoofdgebouw is al 850m³.
- Een bedrijf aan huis (een kantoor met personeel) is niet toegestaan binnen de woonbestemming
- Het is niet toegestaan om meer dan 75m² aan schuur te realiseren op het perceel.

Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing bij deze aanvraag.

1.2 Ligging locatie

De locatie Bovenkerkseweg 30 is gelegen ten noordwesten van het dorp Giessenburg nabij de watergang Giessen. De locatie is gelegen in een bebouwingslint. Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Giessenburg, sectie I, nummers 512 en 31. Navolgende afbeelding toont de ligging van de locatie en de betreffende percelen. Aan de linkerzijde van de afbeelding is perceel 512 uitgelicht. Dit perceel heeft een omvang van 16.210 m². Aan de rechterzijde is perceel 31 uitgelicht. Dit perceel heeft een omvang van 400 m². In zijn totaliteit heeft het plangebied een omvang van 16.610 m².



Ligging van de percelen en het plangebied

Volgens de geldende provinciale Omgevingsverordening wordt de bepaling van de vraag of een locatie al dan niet in bestaand stads- en dorpsgebied ligt, aangesloten bij de definitie van “bestaand stedelijk gebied” in het Besluit ruimtelijke ordening. In dit besluit wordt bestaand stedelijk gebied gedefinieerd als “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

De locatie Bovenkerkseweg 30 ligt in het aanwezige bebouwingslint van de Bovenkerkseweg. Dit lint heeft een agrarisch karakter en vormt de overgang van bebouwd gebied naar het buitengebied. Gelet op deze ligging en het karakter van de locatie en de omgeving dient te worden vastgesteld dat de locatie Bovenkerkseweg 30 de locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt.

1.3 Beoogde situatie

De projectlocatie op Bovenkerkseweg 30 is volledig eigendom van één eigenaar. Deze eigenaar heeft het voornemen om de bestaande boerderijwoning te restaureren en binnen het pand een kantoorfunctie van 75 m² toe te voegen. De boerderijwoning behoudt zijn huidige omvang. Ten oosten van de boerderijwoning wordt beoogt een schuurwoning met een omvang van 89.62 m² te plaatsen. Ten noorden van de boerderijwoning wordt beoogt een garage met een omvang van 130.52 m² te plaatsen. De navolgende afbeeldingen tonen de voorziene indeling van de projectlocatie en het aanzicht van de betreffende gebouwen.



Beoogde indeling van het plangebied



Aanzicht van de beoogde schuurwoning



Aanzicht van de beoogde garage

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Buitengebied Giessenlanden

Het perceel Bovenkerseweg 30 ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Giessenlanden”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Giessenlanden op 11 maart 2015. Zie onderstaande afbeelding voor een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatste. Volgens dit bestemmingsplan kent het plangebied de volgende drie bestemmingen:

- 'Wonen'
- 'Tuin'

De volgende bestemming en aanduidingen zijn van toepassing op de locatie:

- Een bouwvlak ter plaatste van de woonbestemming
- De maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2' ter plaatste van het bouwvlak
- De bouwaanduiding 'karakteristiek' ter plaatste van de bestaande boerderijwoning
- De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2'
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4'
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 8'
- De gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – dijk' binnen de groene lijnen.

Overige bestemmingsplannen

Naast het bestemmingsplan "Buitengebied Giessenlanden" gelden voor de locatie ook de bestemmingsplannen "Parapluherziening Parkeren" en "Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten".

Het "Parapluherziening Parkeren" biedt een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect 'parkeren' in de gemeente Molenlanden en vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In paragraaf 3.9 van deze onderbouwing wordt nader op de nieuwe parkeersituatie ingegaan.

Het "Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten" reguleert de mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Aangezien het voorgenomen bouwplan niet voorziet in de huisvesting van arbeidsmigranten, is dit bestemmingsplan in dit geval niet relevant.

Toetsing bestemmingsplan

Het beoogde bouwplan op Bovenkerkseweg 30 is op de volgende onderdelen in strijd met het bestemmingsplan:

- Op een kadastraal perceel mag op grond van artikel 22.2.2. sub b van de planregels maximaal 850m³ gebouwd zijn (hoofdgebouw en bijgebouwen en overkappingen worden hierin meegerekend). Het hoofdgebouw is al 850m³.
- Een bedrijf aan huis (een kantoor met personeel) is volgens artikel 22.1 (bestemmingsomschrijving) niet toegestaan binnen de woonbestemming
- Het is op grond van artikel 22.2.3 van de planregels niet toegestaan om meer dan 75m² aan schuur te realiseren op het perceel. Verder staat de schuur binnen de bestemming "Tuin". Deze tuinbestemming staat volgens artikel 17.2 van de regels geen bijgebouwen toe.

Schuurwoning

De beoogde schuurwoning eveneens in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Giessenlanden" heeft de locatie de bestemming "Wonen". Verder geldt voor deze bestemming op deze locatie de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden: 2". In artikel 22.2.2 onder a van de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat per bouwvlak één woning (inclusief aan- en uitbouwen) mag worden gebouwd, tenzij met de maatvoering aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven. Onder b van artikel 22.2.2 is weergegeven dat de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) mag ten hoogste 850 m³ bedragen, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume' anders is aangeduid. Uit de planregels blijkt dat op het perceel Bovenkerkseweg 30 binnen het bouwvlak 2 woningen zijn toegestaan.

De beoogde schuurwoning is gesitueerd binnen het bouwvlak en heeft een inhoud van minder dan 850 m³.

Verder bepaalt het bestemmingplan dat de goothoogte van een woning maximaal 6 meter mag zijn. Het bestemmingsplan bepaalt geen maximale nokhoogte. De schuurwoning heeft een goothoogte van 4,31 meter en voldoet daarmee.



Uitsnede verbeelding

1.5 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 4 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte wordt in het laatste hoofdstuk ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de Omgevingswet is in 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Dit document geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies, uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich in het bijzonder op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en waar keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Gezien de schaal en aard van onderhavige ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voorliggend plan niet in strijd is met de Nationale Omgevingsvisie.

Het voorliggende initiatief aan de Bovenkerkseweg 30 te Giessenburg is niet in strijd met de NOVI.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte werd de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het voorliggende initiatief beoogt een gedeelte van de bestaande boerderijwoning te gaan gebruiken als kantoor. De boerderijwoning heeft een oppervlakte van 353 m². De initiatiefnemer is voornemens 75 m² van dit pand als kantoor te gebruiken. Hierbij is er geen sprake van een nieuw beslag op de ruimte en blijft de kantoorfunctie bovendien ver onder het oppervlakte (500 m²) waarin het een stedelijke ontwikkeling betreft. Het realiseren van de schuurwoning en garage betreffen ook geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn per 1 april 2023 in werking getreden.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geven wij richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit onze provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Het voorliggende initiatief betreft de gedeeltelijke functiewijziging van een bestaande boerderijwoning en de bouw van een schuurwoning en een garage. De bestaande karakteristieke boerderijwoning wordt hierbij gerestaureerd. Twee bestaande schuren en een gierput worden geamoveerd.

De provinciale omgevingsverordening bevat regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9) en ontwikkelingen in het buitengebied (artikel 6.9a). Het plangebied is gelegen aan de Bovenkerkseweg 30 te Giessenburg. Deze locatie is gelegen in het buitengebied en valt onder beschermingscategorie 3. Ruimtelijke ontwikkelingen op locaties gelegen in het buitengebied dienen binnen de bestaande gebiedsidentiteit te passen en de bestaande structuur niet aan te tasten. Tevens moet de ontwikkeling te passen bij de aard en schaal van het gebied. Een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied is toegestaan, mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk te blijft.

Het voorliggende initiatief heeft een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatste en voldoet zo aan het provinciale beleid met betrekking tot het buitengebied. Ten eerste past de voorgenomen ontwikkeling binnen de bestaande gebiedsidentiteit. De locatie is gelegen in een bebouwingslint, waarbij aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Er is zo sprake van een gemengd gebied, voornamelijk bestaande uit vrijstaande woningen en een verscheidenheid aan bedrijfsmatige functies. Het voorliggend initiatief voorziet de toevoeging van een kantoorfunctie in een bestaand pand en tevens de realisatie van een schuurwoning en een garage. Deze ontwikkeling sluit aan bij de beschreven gebiedsidentiteit en tast daarnaast het karakter van het bebouwingslint niet aan. Tevens wordt de bestaande structuur niet aangetast. Er is hierbij sprake van 'inpassen'.

Tot slot heeft de ontwikkeling een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatste. Zo betreft het plan de restauratie van de bestaande boerderijwoning, welke een rijksmonument is. Verder voorziet het plan in de sloop van twee verouderde schuren en wordt er een woning in de stijl van een karakteristieke schuur gerealiseerd. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling een positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming met provinciale Omgevingsbeleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden de Toekomstvisie Molenlanden 2030 vastgesteld. Op zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn. De zes beelden gaan in op de volgende aspecten:

1. Inclusieve samenleving
2. Leefomgeving
3. Economie
4. Recreatie & Toerisme
5. Klimaat & Energie
6. Bereikbaarheid

De gemeente Molenlanden wenst de identiteit van haar dorpen en vestigingsstad in stand te houden. Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing aan Bovenkerkseweg te Giessenburg. Dit bebouwingslint wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van vrijstaande woningen en zijn unieke ligging in de overgang van het bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied. Het voorliggende initiatief voorziet in de restauratie van de bestaande karakteristieke boerderijwoning. Daarnaast wordt beoogt de nieuwe te realiseren woning te ontwerpen als een hooischuur. Daarmee is de ontwikkeling passend in het straatbeeld en draagt het plan bij aan het behoud van lokale cultuurhistorische waarden.

3. Randvoorwaarden

3.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. De huidige wetgeving ten aanzien van archeologie is opgenomen in de Erfgoedwet.

Transect in maart 2023 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Bovenkerkseweg 30 in Giessenburg. Het archeologisch vooronderzoek bestaat hier uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend veldonderzoek (IVO). De vraagstelling van deze onderzoeken richt zich op het vaststellen en toetsen van de archeologische verwachting en de bepaling in hoeverre de voorgenomen ingrepen in het kader van de planvorming effect hebben op eventuele archeologische resten in het gebied. De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn opgenomen in het rapport van Transect d.d. 14 maart 2023 met projectnummer 23010011. Dit rapport is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Het plangebied ligt in het Midden-Nederlandse rivierengebied, langs de veenrivier de Giessen. Voordat deze rivier ontstond lag het plangebied in een nat veengebied, waar geen bewoning mogelijk was. Vanaf de IJzertijd zorgde de Giessen voor lokale afwatering van het gebied, waardoor de oevers droog genoeg waren voor bewoning. In de omgeving van het plangebied zijn nog geen aanwijzingen van bewoning uit deze periode gevonden, maar dat sluit de aanwezigheid van dergelijke resten in het plangebied niet uit. De archeologische verwachting voor de periode IJzertijd – Vroege Middeleeuwen is daarom middelhoog. In de Late Middeleeuwen wordt de Alblasserwaard ontgonnen, waarbij de Giessen een ontginningsas heeft gevormd, waarlangs veel bewoning ontstond. In de Late Middeleeuwen vond bewoning voornamelijk plaats op hoger gelegen huisterpen, die veel voorkomen in de omgeving van het plangebied. De huidige bebouwing in het plangebied stamt uit 1709. Er is een grote kans op het aantreffen van (erfgerelateerde) resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Zodoende geldt voor deze periode een zeer hoge verwachting.

Op basis van het veldonderzoek is de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek bevestigd. Het plangebied is in ieder geval sinds de 14e-15e eeuw, zo mogelijk ouder, al bewoond geweest getuige de vondst van een terplaag met aardewerk uit deze periode in de boringen. Deze bewoning bevindt zich waarschijnlijk hoofdzakelijk in het zuidelijk deel van het plangebied, rondom de huidige boerderij. In het noorden van het plangebied is geen terplaag aangetroffen, evenals in het noordoosten van het plangebied. Daar kan de verwachting naar laag worden bijgesteld. Voor de overige perioden is vastgesteld dat de archeologische verwachting op resten laag is. De oeverafzettingen en de top van het veen laten geen aanwijzingen zien die op mogelijkheden voor oudere bewoning wijzen.

In het plangebied bestaat het voornemen de bestaande boerderij te renoveren, een bodemsanering uit te voeren en een schuurwoning te realiseren. Omdat de renovatie van de bestaande boerderij geen bodemingrepen behoeft, zijn hiervoor geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Omdat rondom de boerderij (zie bijlage 9) wel bodemingrepen gepland zijn en er een hoge archeologische verwachting vanaf 30 cm -Mv geldt, zijn hier wel vervolgmaatregelen noodzakelijk. Geadviseerd wordt om een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren, mogelijk met een doorstart naar een opgraving van de plekken waar bodemingrepen het maaiveld reiken. Aangezien er ook een

bodemsanering in het gebied gepland is, zou dit onderzoek gelijktijdig met de civieltechnische werkzaamheden kunnen plaatsvinden (Archeologische begeleiding). Voor een dergelijk onderzoek is op voorhand een Programma van Eisen (PVE) nodig, waarin de randvoorwaarden en eisen voor het onderzoek zijn vastgelegd. Dit PVE moet zijn beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente alvorens het onderzoek kan plaatsvinden. In de te verlenen omgevingsvergunning kan de voorwaarde worden verbonden dat de grondwerkzaamheden pas uitgevoerd mogen worden als het bevoegd gezag het bureauonderzoek en Programma van Eisen heeft goedgekeurd.

3.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden.

Onderdeel van het project op Bovenkerkseweg 30 betreft de restauratie van de boerderij. Voor deze restauratie wordt een separaat vergunningstraject doorlopen. Over deze separate heeft de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed een positief advies uitgebracht.

De restauratie van een monumentaal waardevol pand heeft een positieve invloed op zowel de esthetiek als de toekomstbestendigheid van het pand. Op de plaats waar nu een schuurwoning wordt voorgesteld heeft vroeger een hooischaar gestaan. Zowel de massa als het architectonisch ontwerp refereren naar deze inmiddels verdwenen hooischaar. Dit type kwam vaker voor in de Molenwaard en maakt het voorstelbaar dat hier een dergelijke schuurwoning gebouwd wordt. Tot slot heeft het initiatief geen invloed op het aanzicht van de boerderijwoning. Deze behoudt zijn waarde in het bebouwingslint.

Het voorliggende initiatief respecteert en versterkt de aanwezige cultuurhistorische waarden. Vanuit cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor het initiatief die met dit deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt.

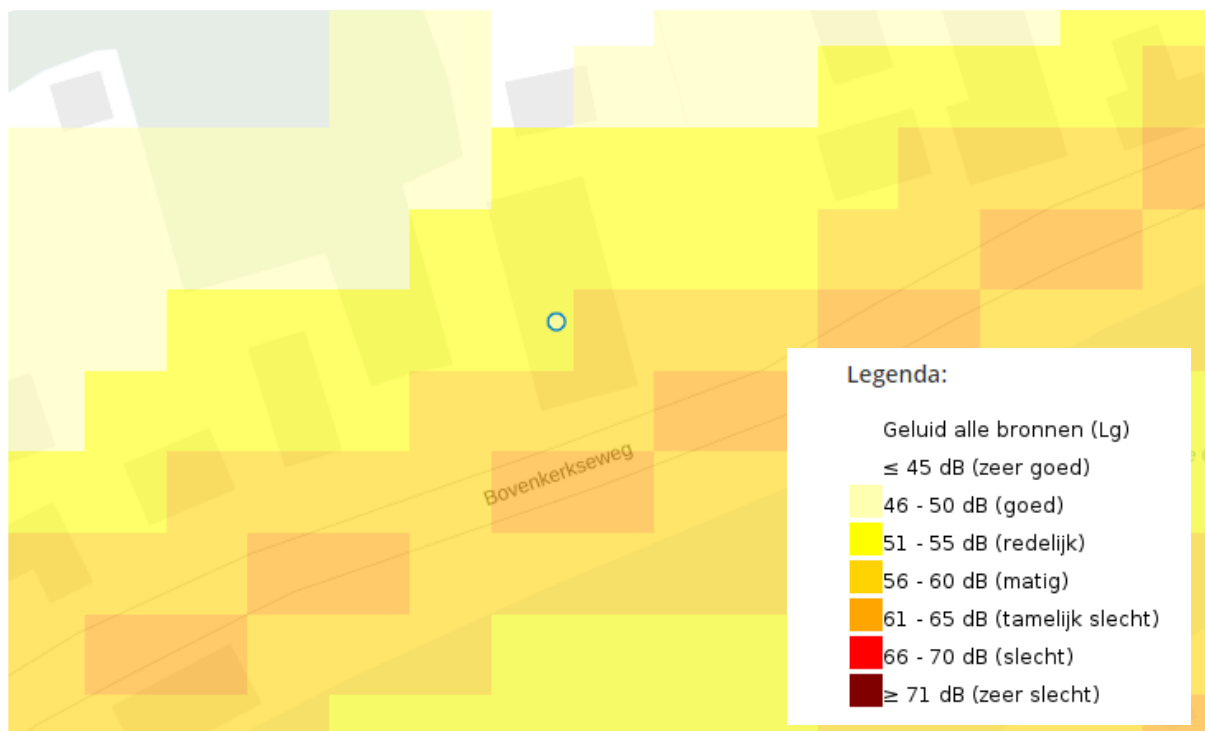
3.3 Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Het voorliggende initiatief betreft de vestiging van een kantoor in een gedeelte van dit pand en de realisatie van een schuurwoning ten oosten van dit pand. De beoogde schuurwoning is volgens het bestemmingsplan toegestaan. Eén en ander is nader uiteen gezet in paragraaf 1.4 van deze onderbouwing.

De nu voorliggende omgevingsvergunning voor het 'handelen in strijd met het bestemmingsplan' maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk. Deze geluidsgevoelige functie (wonen) is al toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet van toepassing. Deze conclusie is bij brief van 9 oktober 2023 bevestigd door Kraaij Akoestisch Adviesbureau. Deze brief is als bijlage bijgevoegd.

Om een beeld te geven van de geluidssituatie op de locatie, is de Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd. Uit de kaart "Geluid in Nederland" blijkt dat ter plaatse van de schuurwoning sprake is van een geluidsbelasting van 51-55 dB. Daarmee is sprake van een redelijk woon- en leefklimaat.



Uitsnede kaart “Geluid in Nederland”, Atlas Leefsomgeving

Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

3.4 Bodem

In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is er door Tritium Advies B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek (17 januari 2022) en een nader bodemonderzoek uitgevoerd (4 februari 2023). De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportages van Tritium Advies B.V. De rapportages zijn als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit de op de locatie verrichte milieuhygiënische bodemonderzoeken blijkt dat op de locatie sterke bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Vanwege deze verontreinigingen dient op basis van een BUS-melding op de locatie een bodemsanering plaats te vinden. Deze sanering bestaat in hoofdlijnen uit:

- ontgraven en afvoeren (sterk) verontreinigde grond;
- aanbrengen verharding (indien van toepassing);
- herschikken van de verontreinigde grond (indien van toepassing);
- aanvullen en verdichten van de ontgraving

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, wordt er rekening mee gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Een indicatie van de hergebruiksmogelijkheden is weergegeven in hoofdstuk 3 van het benoemde rapport.

3.5 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is

vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden, te weten:

1. Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
2. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het voorliggende initiatief betreft de gedeeltelijke functiewijziging van een bestaande boerderijwoning en de bouw van een schuurwoning en een garage. De bestaande karakteristieke boerderijwoning wordt hierbij gerestaureerd. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Uit de monitoringstool blijkt dat de grenswaarden van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatste van het rekenpunt (Peursumseweg, Giessenlanden) niet worden overschreden. Derhalve wordt geconcludeerd dat gezien vanuit het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

3.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroute.

Voor dit plan is gekeken of er, in of nabij het plangebied, sprake is van relevante risicobronnen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen opslag, gebruik of productie van gevaarlijke stoffen enerzijds (inrichtingen) en het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor-, waterwegen of door buisleidingen anderzijds (transport). Deze zijn geïnventariseerd op basis van de Risicokaart.

Risico volle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het voorliggende initiatief.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig. Tevens vindt er in de directe omgeving van het plangebied 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.

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante risicobronnen aanwezig. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig project.

3.7 Water

Watercompensatie

Het Waterschap Rivierenland hanteert in het buitengebied als richtlijn dat wanneer er minder dan 1.500 m² aan verharding op een locatie in het buitengebied wordt toegevoegd, geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn wanneer nog gebruik kan worden gemaakt van de eenmalige particuliere vrijstelling.

Als gevolg van het voorliggende initiatief neemt oppervlakte van de bestaande verharding niet toe. Zo betreft het initiatief de vestiging van een kantoor in een bestaand pand, de plaatsing van een schuurwoning en een garage en de sloop van twee schuren en een gierput. Hiervoor in de plaats komt verharding in de vorm van een nieuwe schuurwoning, een garage en parkeerplaatsen. Dit leidt niet tot een toename aan verharding van meer dan 1.500 m². Daarom zijn geen maatregelen noodzakelijk om water te compenseren.

Waterkering

De Bovenkerkseweg is volgens de legger van het Waterschap Rivierenland een regionale waterkering, een zogenaamde boezemwaterkeringen. Op basis van de Keur van het waterschap ligt de locatie op Bovenkerkseweg 30 in de beschermingszone van deze waterkering. De waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd. Volgens de Keur is voor bebouwing in de beschermingszone een watervergunning

benodigd. Deze watervergunning is bij besluit van 9 februari 2023 door het college van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Rivierenland verleend onder nummer 2022173727/2023010366 verleend.

Hemelwater en vuilwater

Het hemelwater van de bebouwing en de verharding wordt afgevoerd via de C-watergangen die aansluiten op het terrein. Wat betreft het afvalwater wordt vermeld dat de locatie reeds in de bestaande situatie beschikt over de aansluitingen op het riool, dat ligt in de Bovenkerkweg. Deze aansluitingen kunnen gebruikt worden voor de lozing van het afvalwater van de woningen op het perceel. In overleg zal nog bezien worden of het mogelijk is om één van deze aansluitingen te verplaatsen.

3.8 Natuur

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient bezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling een nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden. Daarom heeft Brabant Eco een ecologische quickscan uitgevoerd in verband met de renovatie van de bestaande boerderij op Bovenkerkseweg 30. De resultaten van deze quick scan zijn opgenomen in de rapportage van Brabant Eco d.d. 7 november 2023. Dit rapport is als bijlage bijgevoegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000 gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. De voorgenomen activiteiten hebben volgens het onderzoek geen negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000 gebied. Een toets met compensatieplicht is daarmee niet aan de orde.

Soortenbescherming

Ten aanzien van beschermde worden op basis van het onderzoek de volgende conclusies getrokken:

Zoogdieren

- Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord, verwond of gedood en wordt er geen rust- of verblijfplaats beschadigd of vernield. Er is dus geen ontheffing nodig voor deze soortgroep.
- In de omgeving van het plangebied is en blijft voldoende geschikt foerageergebied aanwezig voor vleermuizen. De werkzaamheden hebben geen significant negatief effecten op foerageergebieden van vleermuizen.
- In het plangebied komen mogelijk marterachtigen voor, maar deze zullen niet verstoord worden ten gevolge van de renovatie. Het is mogelijk dat er een enkele individu van een vrijgestelde soort aanwezig is in het plangebied. De zorgplicht is altijd van kracht. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde zoogdieren waargenomen.

Vogels

Er zijn tijdens het veldbezoek geen nesten in bomen waargenomen waarvan beschermde soorten gebruik kunnen maken. Er zullen geen vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen, gierzwaluwen, uilen of roofvogels verloren gaan en er worden geen verbodsbepalingen uit de Wet Natuurbescherming overtreden. Een ontheffingsaanvraag is niet noodzakelijk.

Amfibieën, reptielen, vissen, vlinders en libellen

- Amfibieën, reptielen en vissen zullen niet verstoord worden ten gevolge van de werkzaamheden. Vanwege de nabijgelegen agrarische percelen ontbreekt het aan de geschikte habitattypes voor reptielen. In het water ontbreekt het aan de waterbeplanting waar beschermde vissen van afhankelijk zijn. Voor amfibieën is het ontbreken van de waterbeplanting ook ongunstig. Daarnaast stroomt het water relatief snel en zijn de oevers erg stijl.
- Om vestiging van rugstreeppadden binnen het plangebied te voorkomen, dient het ontstaan van poeltjes of plassen binnen het plangebied in het voortplantingsseizoen (april-september) van de rugstreeppad te worden voorkomen. Een andere optie is (wanneer het plangebied in de huidige situatie nog niet geschikt was) het afzetten van het plangebied met een amfibieënscherm.
- In het plangebied is geen geschikt leefgebied voor beschermde dagvlinders en libellen en deze zijn tijdens het veldbezoek ook niet waargenomen. Het voorkomen van beschermde dagvlinders en libellen kan uitgesloten worden. Ook voor overige soorten ongewervelden zoals beschermde kevers, kreeften of slakken vormt het plangebied geen geschikt habitat. Het plangebied biedt uitsluitend leefgebied voor algemene vlinder- en (zwervende) libellensoorten en overige algemene soorten ongewervelden.

Houtopstanden

Volgens artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming is het verboden een houtopstand (bos, houtwallen, heester- en struikheiden, struwelen en bosplantsoenen) geheel of gedeeltelijk te vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaande melding daarvan bij de gedeputeerde staten. Verder geldt er ook een herplantplicht voor gekapte houtopstanden. Er zijn binnen het plangebied geen houtopstanden die middels het planvoornemen zullen verdwijnen. Er bestaan dan ook geen verdere verplichtingen aangaande houtopstanden binnen de Wet natuurbescherming.

Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de waargenomen soorten of mogelijk aanwezige soorten en hun functioneel leefgebied. De mogelijk aanwezige soorten zullen niet verstoord worden ten gevolge van de renovatie van de woonboerderij. Er zijn in de te verbouwen woonboerderij geen openingen waargenomen waar beschermde diersoorten nest-, schuil- of verblijfplaatsen kunnen vinden. De vegetatie en water rond het plangebied blijft bestaan, waardoor het habitat van de aanwezige amfibieën en grondgebonden zoogdieren bewaard blijft. Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is dan ook niet nodig.

Door middel van een AERIUS-berekening dient te worden vastgesteld dat het voorliggende plan geen significant effect heeft op de instandhoudsdoelstellingen van een Natura 2000 gebied. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Van den Berg Ruimtelijke Ordening d.d. 13 december 2023. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in de bijlage.

Uit de stikstofberekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de bouw en het gebruik van bebouwing op Bovenkerkseweg 30 te Giessenburg niet leidt tot significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

3.9 Verkeer en parkeren

Het voorliggende initiatief betreft de restauratie van een boerderijwoning, de vestiging van een kantoor in een gedeelte van dit pand (75 m²) en de realisatie van een schuurwoning ten oosten van dit pand. De nota 'Parkeernormen Molenlanden 2020' volgend, leidt de realisatie van 175 m² aan kantoor zonder een baliefunctie en een nieuwe schuurwoning (vrijstaande woning koop) in een niet stedelijke gemeente in het buitengebied tot een parkeerbehoefte van 6,95 parkeerplaatsen. Dit is als volgt berekend:

- 1 koopwoning vrijstaand in het buitengebied genereert een parkeervraag van 2,4 parkeerplaatsen
- Kantoor zonder baliefunctie gelegen in het buitengebied genereert per 100 m2 bvo een parkeervraag van 2,6 parkeerplaatsen. De kantoorfunctie betreft 175 m2. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 4,55 parkeerplaatsen.

De huidige boerderijwoning (koop vrijstaand, gelegen in een niet stedelijke gemeente in het buitengebied) heeft een parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen. Dit maakt een totale parkeerbehoefte van 9,35 parkeerplaatsen, derhalve afgerond 10 parkeerplaatsen. Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie van 11 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet het aan de parkeerbehoefte dat het voorliggende initiatief genereert.

De verkeersaantrekkende werking van het voorliggende plan is bepaald aan de hand van de kencijfers uit de CROW-publicatie "Toekomstig bestendig parkeren", d.d. december 2018.

Het voorliggende initiatief betreft een boerderijwoning, de vestiging van een kantoor in een gedeelte van dit pand (175 m2) en de realisatie van een schuurwoning ten oosten van dit pand. De beschreven ontwikkeling leidt tot 45,3 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is als volgt berekend:

- Een kantoor in een niet stedelijke gemeente in het buitengebied genereert per 100 m2 gemiddeld 16,5 verkeersbewegingen per etmaal. Het kantoor heeft een omvang van 175 m2. Hiermee genereert het kantoor gemiddeld 28,9 verkeersbewegingen per etmaal.
- Een vrijstaand huis (koop) gelegen in een niet stedelijke gemeente in het buitengebied genereert gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Aangezien de ontwikkeling 2 woningen betreft, gaat het om 16,4 verkeersbewegingen.

Het voorliggende initiatief genereert in totaal afgerond 46 verkeersbewegingen per etmaal. Omliggende wegen worden toereikend geacht aan deze vraag te kunnen voldoen.

In verband met de voorgenomen ontwikkeling wordt aan de westzijde van de bestaande boerderij een nieuwe inrit gemaakt. Hiervoor heeft het waterschap reeds een vergunning verleend.

3.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (zoals woningen) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat de ontwikkeling van bedrijven niet leidt tot onaanvaardbare effect op het woon- en leefklimaat van bestaande woningen. Voor wat betreft de onderbouwing van één en ander wordt uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

Het voorliggende initiatief betreft zowel de toevoeging van een milieubelastende (kantoorfunctie) als een milieugevoelige bestemming (woning). Ter plaatste van de beoogde schuurwoning heerst een goed woon- en leefklimaat. Het plangebied is gelegen in een bebouwingslint gekenmerkt door de aanwezigheid van vrijstaande woningen, aan-huis-gebonden beroepen en de uitvoering van kleinschalige bedrijfsactiviteiten. De directe omgeving betreft daarom een gemengd gebied.

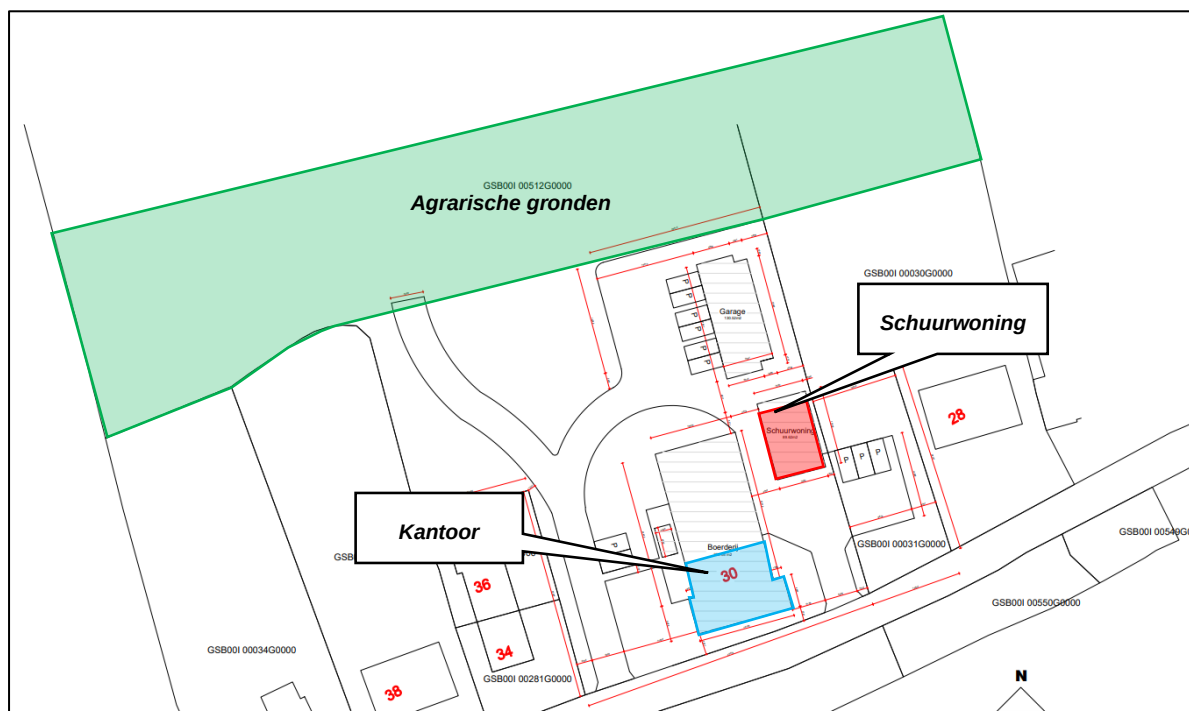
In de omgeving wordt op het adres Bovenkerkseweg 3 een kantoorfunctie toegevoegd aan de bestaande boerderijwoning. Dit betreft een functie behorend tot categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Hier wordt aan voldaan.

Verder is acht geslagen op de agrarische bestemming ten noorden van de locatie. Op deze locatie zijn agrarische activiteiten toegestaan. Ten aanzien van vee is toegestaan dat de aanwezige graslanden worden begraaasd. De bestemming staat niet toe dat in de nabijheid van Bovenkerkseweg 30 stallen worden gerealiseerd waarin vee wordt gehouden. Immers, binnen de ter plaatse geldende agrarische bestemming is geen bouwvlak aanwezig waarbinnen stallen zijn toegestaan. Derhalve is ter plaatse geen sprake van geurcontouren zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde schuurwoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens worden als gevolg van deze nieuwe woning omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Zoals hiervoor benoemd betreft het initiatief ook de toevoeging van een milieubelastende functie (kantoor). Dit kantoor behoort tot categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Hier wordt aan voldaan. De toevoeging van de kantoorfunctie op de betreffende locatie leidt zo niet tot een onaanvaardbare effect op het woon- en leefklimaat van bestaande en beoogde woningen en de bestaande woningen in de omgeving.

Op onderstaande afbeelding is de situatie ten aanzien van de milieuzonering schematisch aangegeven.



Situatie milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt zo geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

3.11 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op het voorliggende plan aan de Bovenkerkseweg 30.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die verband houdt met het afwijken van het bestemmingsplan worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Verder wordt het verhaal van eventuele planschade geborgd via een planschadeovereenkomst.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouder in het kader van de voorbereiding van omgevingsvergunning die wordt voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Ontwerp-omgevingsvergunning

De ontwerp-omgevingsvergunning voor het project zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen over de voorgenomen vergunning naar voren brengen. Eventuele zienswijzen worden door burgemeester en wethouders betrokken bij de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning.