

Ruimtelijke onderbouwing sanering
oude bedrijfsloods en bouw 2 woningen



Ruimtelijke onderbouwing sanering
oude bedrijfsloods en bouw 2 woningen

Projectgegevens

Locatie: Peursumseweg 25a
Gemeente: Molenlanden
Documentnummer: 20231201
Status: Definitief

Opdrachtgever

De heer R. Wingelaar

Opgesteld door:

RO-advies B.V.
Neerpolderseweg 1
3381 JP Giessenburg
T: 0184 701733
E: info@ro-advies.nl
W: ro-advies.nl

Auteurs:

De heer C.J.T. van Barneveld
Mevrouw C.M. Dubbelman

Gecontroleerd door

De heer ing. A.M. Nuijten March.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging van het project	4
1.3 Planologische aspecten	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2: Huidige situatie en beschrijving initiatief	7
1.2 Beschrijving van de bestaande situatie	7
1.2 Beschrijving van de beoogde situatie	8
2.3 Parkeren	9
Hoofdstuk 3: Beleidskader	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4: Milieu, archeologie en cultuur	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Milieueffectrapportage (m.e.r.)	20
4.3 Geluid	21
4.4 Luchtkwaliteit	21
4.5 Bodem	22
4.6 Ecologie	23
4.7 Waterparagraaf	25
4.8 Externe veiligheid	27
4.9 Bedrijven en milieuzonering	29
4.10 Archeologie	32
4.11 Cultuurhistorische waarden	33
4.12 Goede ruimtelijke ordening	34
Hoofdstuk 5 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	35
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
Bijlage 1 – Stikstofdepositieberekening	
Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 3 – Ecologische QuickScan	
Bijlage 4 – Ecologisch werkprotocol	
Bijlage 5 – Situatietekening waterparagraaf	

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding

Achter de Welkoop in Giessenburg, Peursumseweg 25a (GSB00-K-616), staat een grote oude kippenschuur welke momenteel in gebruik is als bedrijfsloods. Deze is in 2008 aangekocht door KWM Hekwerken in Giessenburg. De loods is destijds gekocht als een investering. Het bestemmingsplan dat op dat moment gold voor de locatie liet een hoge bouwhoogte toe. Echter kwamen er destijds bezwaren vanuit de omgeving op deze bouwhoogte en de gemeente heeft hier gehoor aan gegeven, maar wel met de toezegging om te kijken of later bij vervanging van de bedrijfsloods een hogere bouwhoogte kan worden toegestaan.

Er is na meerdere overleggen met de gemeente duidelijk geworden dat een bedrijfsbestemming met loods op deze locatie onwenselijk is. Om deze reden is met de afdeling Ruimtelijke Ordening gesproken over compensatiemogelijkheden om de loods met bedrijfsbestemming te saneren en hiervoor in de plaats, twee vrijstaande woningen terug te bouwen.

Middels een principeverzoek is getoetst of de gemeente, in principe, wil meewerken aan het initiatief. De gemeente heeft in de brief van 10 februari 2022 geschreven dat het college van burgemeester en wethouders een positief besluit heeft genomen over het initiatief om twee compensatiewoningen te realiseren aan de Peursumseweg 25a. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter motivatie van het verzoek om een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het project

Het plangebied ligt aan de Peursumseweg in Giessenburg. Kadastraal bekend als: perceel 616 sectie K (GSB00-K-616). De Peursumseweg is een vrij lange weg waaraan ongeveer 150 woningen zijn gelegen. Het centrum van Giessenburg wordt van deze weg gescheiden door het riviertje de Giessen. De Peursumseweg volgt het kronkelachtige verloop van de Giessen. Het centrum van Giessenburg is verbonden aan deze weg door de brede brug aan de Brugstraat. Deze brug ligt op kleine afstand van de planlocatie, waardoor de toekomstige bewoners dicht bij het centrum zullen wonen. De afstand van de woningen tot de winkels bedraagt ongeveer 200 meter. In figuur 1.1 is het plangebied weergegeven voor de twee woningen.



Figuur 0.1 - Ligging van het projectgebied

1.3 Planologische aspecten

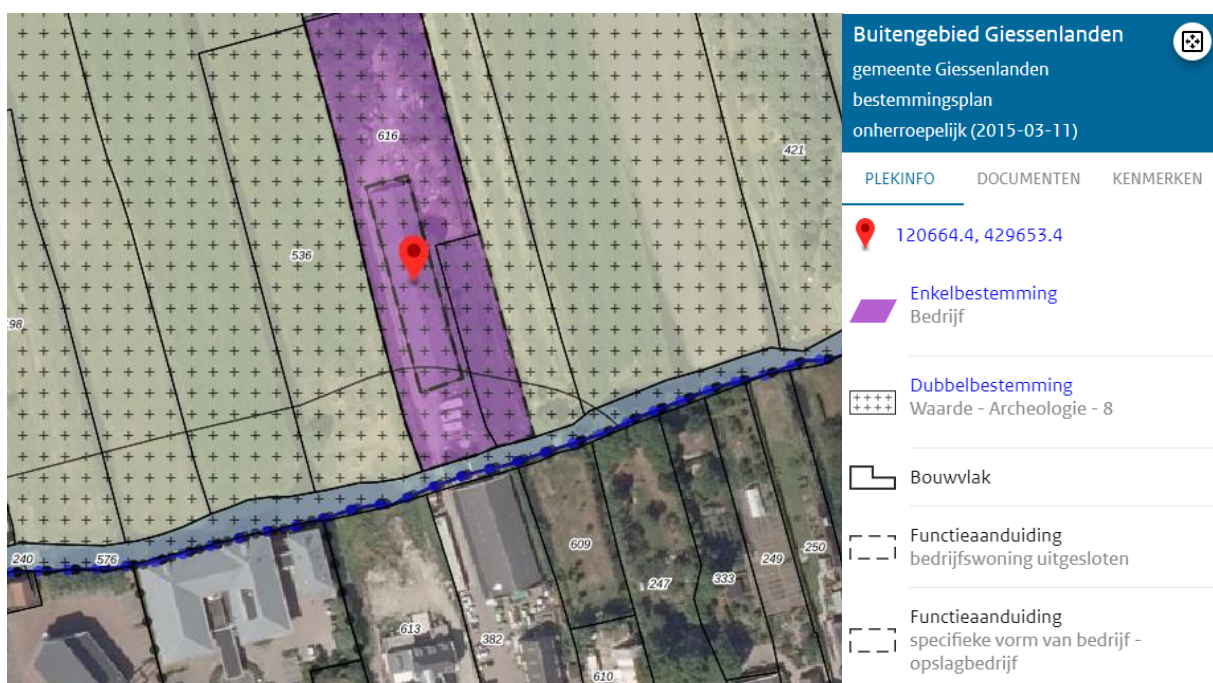
Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Bedrijf'. Daarnaast kent het bouwvlak de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Het bestemmingsplan kent de specifieke functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – opslagbedrijf'. De volgende gelden wat betreft maatvoering:

- Maximum bouwhoogte: 4m
- Maximum goothoogte: 2,5m

Naast de enkelbestemming bedrijf kent het perceel ook de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 8'.

Woningen zijn in strijd met dit bestemmingsplan. Voor het realiseren van de woningen is medewerking van de gemeente nodig. Voorliggend document bevat de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning.

Hieronder is een uitsnede weergegeven van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1.2 – Uitsnede bestemmingsplan

Naast het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden zijn er nog (paraplu)bestemmingsplannen vigerend:

- Parapluherziening parkeren, vastgesteld op 27-10-2020, NL.IMRO.1978.BPparkerenMLLN-VG01: hieruit vloeien de parkeernormen voort welke betrekking hebben op het initiatief. In paragraaf 3.4 wordt hier verder op ingegaan.
- Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten, vastgesteld op 2021-10-26, NL.IMRO.1978.BPwoonvormenMLLN-VA01: niet relevant voor beoogde ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 gaan we in op het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijke relevante milieuaspecten. Dit wordt per onderdeel behandeld in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2: Huidige situatie en beschrijving initiatief

1.2 Beschrijving van de bestaande situatie

Op dit moment bevindt zich achter Peursumseweg 25a een grote voormalige kippenschuur welke nu in gebruik is als bedrijfsloods. In figuur 2.1 en 2.2 is de huidige situatie te zien.



Figuur 2.1 - Zijgevel loods, met pad



Figuur 2.2 – Loods zijaanzicht van veraf

Aan beide zijden van de loods en aan de achterkant is de hal omgeven door weiland en watergangen. Aan de voorkant van de loods is op dit moment de Welkoop gevestigd en linksvoor en rechtsvoor van de planlocatie staan woningen. De situatie van bovenaf is in figuur 2.3 weergegeven.



Figuur 2.3: Planlocatie van bovenaf

1.2 Beschrijving van de beoogde situatie

Het voornemen is, na overleg met de gemeente Molenlanden, om de loods met bedrijfsbestemming te saneren en, ter compensatie, twee vrijstaande woningen terug te bouwen. De woningen zullen gesitueerd worden zoals aangegeven in figuur 2.6.

Op het voorste deel van het perceel wordt de parkeergelegenheid gerealiseerd. Op het middelste deel worden de woningen A en B tegenover elkaar gepositioneerd met daartussen halfverharding. Het noordelijke deel van het perceel dient als tuin.

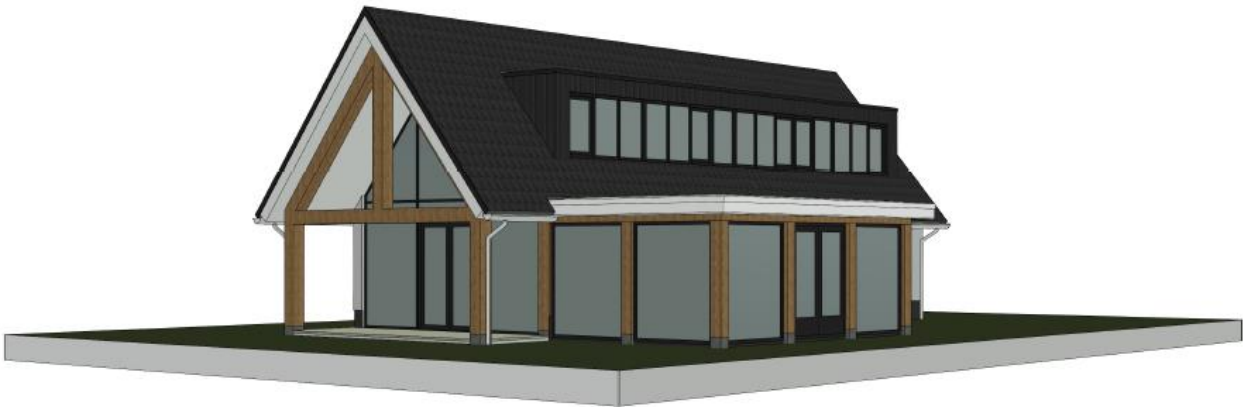
De woningen worden getypeerd door grote glaspartijen met zichtbare houten constructiebalken. Ook de overstekende kap aan de zijgevel is typerend voor deze woningen. De gevels bestaan uit wit stucwerk met glaspartijen van vloer tot plafond en antracieten kozijnen. De aanbouw van beide woningen is voorzien van een mos-sedum dak om de afwatering bij hevige regenbuien te doseren.

Beide woningen bestaan uit een woonkamer/keuken met veranda. Daarnaast beschikken de woningen over vier slaapkamers met een optie om een badkamer op de begane grond te realiseren onder het motto 'levensloopbestendig wonen'.

In figuur 2.4 en 2.5 zijn 3D-impressies weergegeven.

**3D-voorzijde**

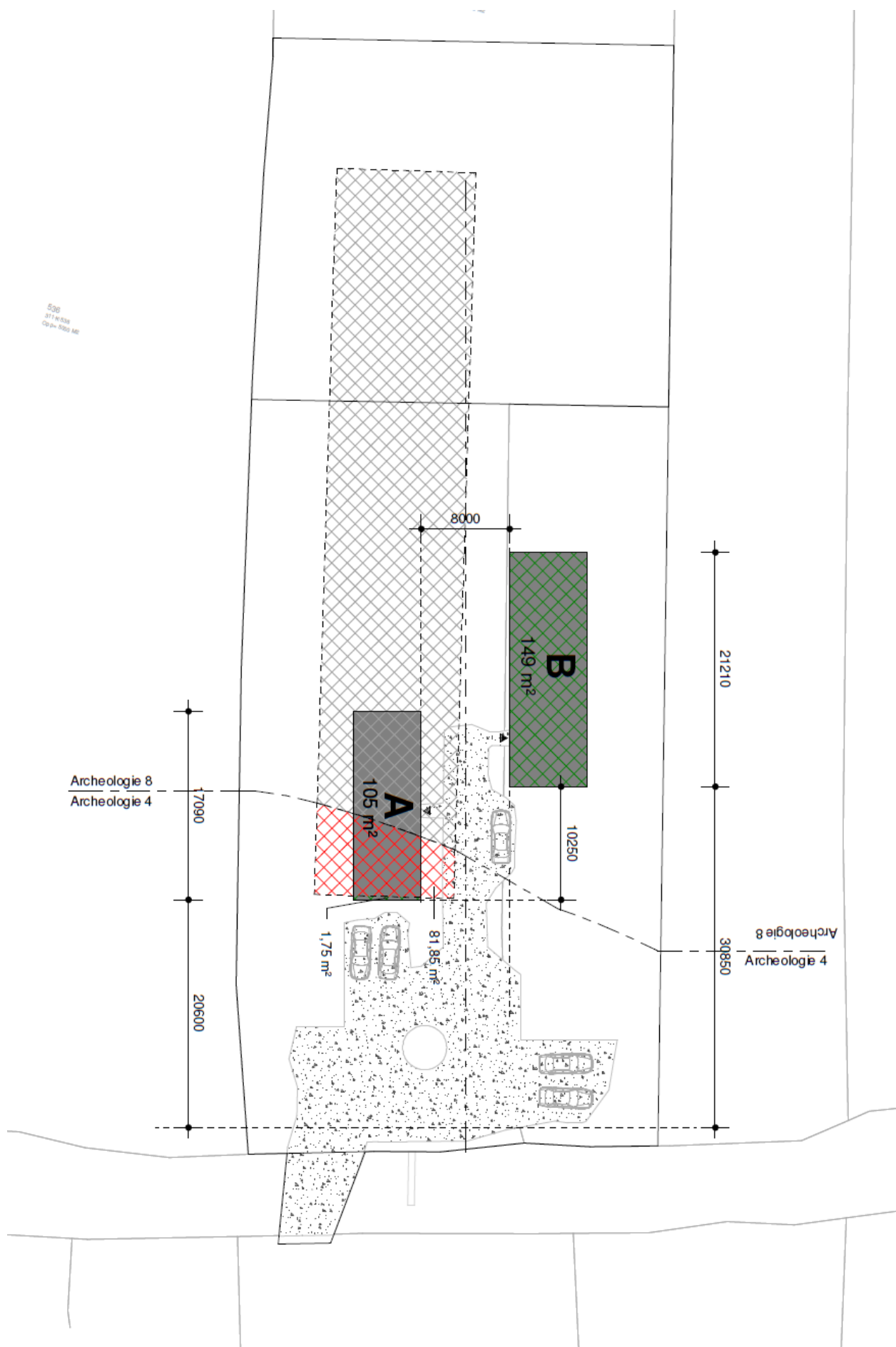
Figuur 2.4

**3D-achterzijde**

Figuur 2.5

2.3 Parkeren

In de huidige situatie is ruimte voor zeven auto's. Deze auto's worden geparkeerd op het zuidelijke deel van het perceel aan de voorkant van de te saneren loods. In de beoogde situatie wordt er op dezelfde plek een parkeervoorziening gerealiseerd voor 5 auto's. In paragraaf 3.4 wordt de parkeernorm onderbouwd aan de hand van de parkeernota van de gemeente Molenlanden.



Figuur 2.6 - Situatietekening

Hoofdstuk 3: Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Molenlanden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht gegaan. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit in de inwerkingtreding van deze wet. De NOVI vervangt op rijksniveau de structuurvisie infrastructuur en ruimte.

Nederland staat voor een aantal maatschappelijke opgaven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons.

De NOVI biedt een perspectief om grote opgaven aan te pakken en samen Nederland mooier en sterker te maken. Hierbij is omgevingskwaliteit het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

In de NOVI worden de volgende vier prioriteiten voor het rijk genoemd:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde prioriteiten geldt dat zowel voor de lange als korte termijn maatregelen nodig zijn. Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen. De nationale belangen zijn de inhoudelijke belangen bij de fysieke leefomgeving waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet in politieke zin aanspreekbaar is.

In de NOVI zijn de volgende belangen beschreven:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.

11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Nummers 2, 4, en 5 zijn voor dit project het meest relevant. Het perceel is gelegen in een open en landelijke omgeving. Door woningen te realiseren in een rustige en landelijke omgeving wordt bijgedragen aan het belang: het bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Daarnaast speelt de beoogde ontwikkeling in op de woningbehoefte.

Conclusie NOVI

Het plan is niet in strijd met de Nationale Omgevingsvisie. Maar draagt juist bij aan meerdere belangen van de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AmvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro). Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten rekening houden met het Barro, en het plan mag hiermee niet in strijd zijn.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingplannen. De Wet ruimtelijke ordening zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Dat zijn regels waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen in het vervolg rekening moeten houden. Het gaat dan niet alleen om procedure regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Voor deze projecten is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze projecten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Conclusie Barro

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de in het Barro aangewezen projecten. Het Barro legt daardoor geen restricties op voor de ontwikkeling.

3.2.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Ruimtelijke initiatieven dienen te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij dient te worden bepaald of sprake is van een stedelijke ontwikkeling en zo ja, of hierbij sprake moet zijn van regionale afstemming van het project. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking (bron: infomill) en jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling van meer dan 12 woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

Conclusie Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat het gaat om de realisatie van twee woningen. Dit is geen ontwikkeling die wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 is het omgevingsbeleid Zuid-Holland vastgesteld door de provinciale staten. De Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma vormen samen het provinciale omgevingsbeleid van Zuid-Holland.

De Omgevingsvisie geeft aan waar de provincie Zuid-Holland voor staat. Het beschrijft hoe de provincie de toekomst van Zuid-Holland voor zich ziet. De Omgevingsvisie bevat verschillende onderdelen: ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes.

In het Omgevingsprogramma staat beschreven welke maatregelen de provincie treft om de visie waar te maken. Het Omgevingsprogramma geeft bijvoorbeeld aan voor welke initiatieven subsidies worden verleend en aan welke provinciale wegen wordt gewerkt. Het Omgevingsprogramma is een overzicht van alle maatregelen inclusief onderliggende activiteiten.

Voor het in stand houden van goede omgevingskwaliteit zijn er regels nodig over wat wel en niet is toegestaan binnen de provinciegrenzen. Denk bijvoorbeeld aan regels in stiltegebieden of ter bescherming van cultureel erfgoed. Het merendeel van deze regels betreffen instructieregels die voorschrijven hoe waterschappen en gemeenten bepaalde onderwerpen op moeten nemen in hun plannen. Daarnaast zijn er een aantal direct werkende regels waar burgers en bedrijven zich aan moeten houden. Dit wordt besproken in de Omgevingsverordening.

3.3.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 7 augustus 2021 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De provincie geeft dit beleid vorm door middel van 7 ambities. Deze ambities zijn hieronder weergegeven:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: Inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: effectief, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landgebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.

6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met het behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Het slopen van de oude vervallen bedrijfsloods en het bouwen van twee woningen is een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast worden er groenpartijen aan het perceel toegevoegd die bijdragen aan het versterken van de natuur en het behoud van het aantrekkelijke landgebied (ambitie 5 en 7).

Door de steeds groter wordende vraag naar woningen in Nederland staat ook de provincie Zuid-Holland voor een enorme woningbouwopgave (ambitie 6). De beoogde ontwikkeling draagt bij aan deze ambitie omdat er twee woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

Conclusie omgevingsvisie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan meerdere ambities van de provincie Zuid-Holland.

3.3.3 Provinciale omgevingsverordening (versie 24-06-2021)

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) is 15 december 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:

- a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
- b. sprake is van aanpassen of transformatie

Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid,
- hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen:

1. Inpassing: Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
2. Aanpassing: Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie: Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Conclusie provinciale omgevingsverordening

Gelet op het beoogde plan is er sprake van inpassing. Het betreft een ontwikkeling die aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het dorp. Door de sloop van de oude loods en de bouw van twee woningen neemt het totale bouwvolume af. De landelijke kwaliteit en de kenmerken van het gebied worden hierdoor versterkt. Daarnaast speelt de ontwikkeling zich af op het niveau van een kavel. Daarom is de rol van de provincie hier in principe beperkt. De provinciale omgevingsverordening legt geen restricties op voor het plangebied.

3.3.4 Herziening omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen

Op 22 februari 2022 heeft de provincie een partiële wijziging van de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma doorgevoerd. De herziening heeft betrekking op de beleidsmodule Ruimte en Wonen en is daarom ook van toepassing op onderhavig initiatief. De herziening

heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

- Verstedelijking
- Wonen
- Grote buitenstedelijke bouwlocaties (3 hectare-kaart)
- Vrijkomende agrarische gebouwen en transitie landelijk gebied
- Wandel- en fietsnetwerken
- Overige kleine en technische aanpassingen

Rondom verstedelijking heeft de provincie enkele beleidskeuzes gemaakt. Eén daarvan luidt: bouw primair binnen het Bestaand Stads- Dorpsgebied (BSD). Het doel hiervan is het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Het begrip BSD is gedefinieerd in artikel 1.1.1 van het Bro als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing'. De locatie is niet omgeven door stedelijke functies maar door agrarische percelen. Op basis hiervan is te concluderen dat de locatie buiten het BSD is gelegen.

Echter, de ontwikkeling draagt wel bij aan het doel waarvoor de regel is opgesteld: het behouden én verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. De oude bedrijfsloods met bedrijfsbestemming wordt gesaneerd en er worden, in overleg met de gemeente én de provincie, twee compensatiewoningen teruggebouwd. De oude bedrijfsloods is ver landinwaarts gepositioneerd, de twee compensatiewoningen zullen op het zuidelijke deel van het perceel worden gebouwd, richting de dorpskern. De ruimtelijke kwaliteit zal daardoor landinwaarts enorm verbeteren.

Conclusie module Ruimte en Wonen

Het provinciale beleid vormt geen absolute belemmering voor het plan. In overleg met de gemeente én de provincie worden er buiten het BSD twee compensatiewoningen gebouwd omdat de oude bedrijfsloods met bedrijfsbestemming wordt gesaneerd. Het provinciale doel wordt hiermee bereikt: het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie

De gemeente Molenlanden heeft haar Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn 8 kernwaarden opgenomen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen (voor zover van toepassing). Deze zijn ruim gedefinieerd, zodat er genoeg ruimte is om bij een concrete ontwikkeling of initiatief alle belangen met elkaar te verbinden. De omgevingskwaliteiten zijn gevisualiseerd op een kaart en zijn achtereenvolgens:

1. Het 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. Het stimuleren van duurzame maatregelen welke een positieve bijdrage leveren aan het milieu.
7. Het bieden van ruimte aan innovatie, zolang deze geen afbreuk doet aan de overige omgevingskwaliteiten.
8. Het behouden het evenwicht tussen een doeltreffende waterhuishouding en het karakteristieke slagenlandschap. Het landschap dankt haar karakteristiek mede aan het water en staat daar tegelijkertijd onder druk.

Conclusie Omgevingsvisie

De fysieke leefomgeving krijgt een enorme verbetering ter plaatse van de beoogde ontwikkeling. De sloop van de oude vervallen bedrijfsloods is een verbetering van het beeld van de gebouwde omgeving. De realisatie van twee groene daken levert een positieve bijdrage aan de waterhuishouding. Door naast twee groene daken ook extra groenpartijen aan het perceel toe te voegen wordt de waterhuishouding ter plaatse enorm verbeterd.

Al deze verbeteringen staan in één lijn met meerdere omgevingskwaliteiten die door de gemeente zijn opgesteld. Daarom past de beoogde ontwikkeling binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Molenlanden.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden (2020-2024)

De gemeente Molenlanden heeft op 21 september 2020 haar woonvisie vastgesteld. In deze visie staan de plannen en wensen van de gemeente beschreven m.b.t. het onderhouden van de bestaande woningvoorraad en het uitbreiden van de woningvoorraad. De opgaven die in deze visie beschreven staan zijn gebaseerd op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte die mensen hebben. Op basis daarvan zijn ook de ambities bepaald. Aan de hand van deze opgaven en ambities heeft de gemeente een afwegingskader opgesteld waaraan nieuwe plannen worden getoetst. Er wordt door de gemeente medewerking verleend aan plannen die het beste scoren op deze toetsingscriteria.

De toetsingscriteria uit het afwegingskader die relevant zijn voor dit plan zijn:

a. Het plan speelt in op de woningbehoefte van de kern

In de woonvisie is voor kern Giessenburg een woningbehoefte beschreven van +130 woningen, met name koopwoningen < €450.000,-. De verwachting is dat de twee woningen, welke een oppervlakte hebben van maximaal 500 m³, van het plan duurder zullen zijn dan €450.000,-. Dit zou betekenen dat er geen behoefte is aan deze woningen. Echter, de prijscategorieën dateren uit 2020. Een woning van €450.000,- in 2020 kost in 2023 meer dan €500.000,-. Dit zou betekenen dat de twee woningen van het plan in 2023 wel tot deze categorie behoren.

Bovendien is sinds 2020 de woningbehoefte enorm gestegen gezien de huidige markt. De oorzaak hiervan is de krapte op de woningmarkt en de trek van grote steden naar kleinere dorpen in de directe omgeving. We kunnen dus stellen dat ondanks dat de beoogde ontwikkeling niet past in de beschreven woningbehoefte van 2020 (zoals beschreven in de woonvisie), de geplande woningen wel passen in de woningbehoefte van 2023. Naast de verwachting dat de woningen voorzien in de behoefte is het relevant te weten dat de initiatiefnemers voornemens zijn zelf de woningen te bewonen. Zij laten elders een woning achter welke in de behoefte zal voorzien.

b. Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen van ouderen/ mensen met een zorgvraag

Op de begane grond wordt een slaapkamer gerealiseerd met de optie om een badkamer te realiseren die ruim genoeg is om extra comfortvoorzieningen voor ouderen aan te brengen. Ook beschikken de woningen over een extra ruim toilet. Dit maakt de woningen levensloopbestendig. Ouderen kunnen hierdoor langer zelfstandig in de woning blijven wonen.

c. Het plan past binnen het dorpse/ landelijke woonmilieu van Molenlanden

In het ontwerp is rekening gehouden met het landelijke woonmilieu. De deels zichtbare houten constructie, de ruime ligging van de woningen en de grote hoeveelheid groen die extra wordt gerealiseerd dragen allen bij aan de inpassing in het dorpse/landelijke woonmilieu. De oude loods met bedrijfsbestemming is verre van passend in een landelijk woonmilieu. Door deze loods te saneren en aan de noordkant van het perceel een stuk agrarische bestemming toe te voegen wordt het landelijke woonmilieu in de directe omgeving verbeterd.

d. Nieuwbouw levert een bijdrage aan het creëren van een gevarieerde woningvoorraad op wijkniveau (wat betreft woningtype, eigendom, prijsklasse)

De woningen in de directe omgeving zijn zeer verschillend van aard. Van vrijstaande woningen tot tweeonder-een-kapwoningen en rijwoningen. Daarnaast zijn ook de prijsklassen van de woningen zeer uiteenlopend van naar schatting €300.000,- tot €1.500.000,-. Ook in ontwerp is de omgeving zeer divers. Verschillende bouwjaren en bouwstijlen wat resulteert in uiteenlopende steensoorten en verschillende soorten kappen, van schilddaken en platte daken tot zadeldaken al dan niet met wolfseind. Op allerlei gebieden is de omgeving al heel divers. De beoogde ontwikkeling is hierdoor inpasbaar in de omgeving.

Conclusie Woonvisie Molenlanden

De woning voldoet aan de voor dit project relevante toetsingscriteria die beschreven zijn in de woonvisie. Het plan speelt in op de woningbehoefte van de kern, levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen van ouderen, past binnen het dorpse/ landelijke woonmilieu en levert een bijdrage aan het creëren van een gevarieerde woningvoorraad van het gebied.

3.4.3 Nota parkeernormen Molenlanden 2020

Op 5 maart 2020 heeft gemeente Molenlanden de parkeernota vastgesteld. Voor iedere functie is een parkeernorm vastgesteld op basis van publicatie 381 van het CROW. Voor functies die niet in de parkeernota zijn opgenomen dient de parkeerbehoefte berekend te worden aan de hand van de parkeernormen die beschreven zijn in publicatie 381 van het CROW. Door de parkeerbehoefte te bepalen aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen wordt de bereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente Molenlanden gewaarborgd. Heel gemeente Molenlanden is te typeren als niet-stedelijk gebied. De twintig kernen zijn getypeerd als (rest) bebouwde kom en alle overige ruimte is getypeerd als buitengebied. Het plangebied ligt in de kern Giessenburg en valt daarmee in de categorie '(rest) bebouwde kom.' Het plan bestaat uit twee vrijstaande woningen en valt daarmee in de categorie 'koop vrijstaand.'

Parkeernorm

In figuur 3.1 is de betreffende parkeernorm gemarkeerd. De vereiste parkeerbehoefte wordt berekend door de norm te vermenigvuldigen met het aantal eenheden:

Norm: 2,3

Eenheden: 2,0

Parkeerbehoefte: 4,6 = 5,0 parkeerplaatsen

Conclusie parkeren

Zoals op de plankaart in figuur 2.6 inzichtelijk is gemaakt, is er aan de zuidkant van het perceel meer dan voldoende ruimte om vijf auto's te parkeren. De beoogde ontwikkeling voldoet hiermee aan de norm die gesteld is in de parkeernota gemeente Molenlanden 2020.

Woning	Eenheid	(Rest) bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel bezoekers
Koop vrijstaand	Woning	2,3	2,4	0,3
Koop twee-onder-een-kap	Woning	2,2	2,2	0,3
Koop, tussen/hoek	Woning	2,0	2,0	0,3
Koop, etage, duur	Woning	2,1	2,1	0,3
Koop, etage, midden	Woning	1,9	1,9	0,3
Koop, etage, goedkoop	Woning	1,6	1,6	0,3
Huur, vrije sector	Woning	2,0	2,0	0,3
Huur, sociale huur	Woning	1,6	1,6	0,3
Huur, etage, duur	Woning	1,9	1,9	0,3
Huur, etage, midden/goedkoop	Woning	1,4	1,4	0,3
Kamerverhuur, zelfstandig	Kamer	0,7	0,7	0,2
Kamerverhuur, niet zelfstandig	Kamer	0,25	0,25	0,2
Aanleunwoning/serviceflat	Woning	1,2	1,2	0,3
Small- en/of tiny-house	Woning	0,7	0,7	0,2

Figuur 3.1 - Parkeernormen gemeente Molenlanden in aantallen parkeerplaatsen per eenheid, 'Wonen'

Hoofdstuk 4: Milieu, archeologie en cultuur

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieu-/omgevingsaspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar het ruimtelijke plan aan moet voldoen.

4.2 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

4.2.1 Inleiding m.e.r.

Het besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit m.e.r. (beoordelings)procedure moeten worden doorlopen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r. plichtig zijn (onderdeel C) en activiteiten die beoordelingsplichtig zijn (onderdeel D). Wanneer een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Nagegaan is of voor onderhavig initiatief een milieueffectenrapportage of een m.e.r. beoordelingsprocedure opgesteld moet worden. Voor ruimtelijke plannen dient een m.e.r. (beoordeling) te worden opgesteld indien;

- a) Er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit op grond van de bijlagen bij het besluit m.e.r.;
- b) Voor het plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) is vereist.

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). Voor onderhavig initiatief kan er 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 de C-lijst. De voorgenomen ontwikkeling valt binnen Bijlage D van het besluit m.e.r., namelijk D11.2 (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). De ontwikkeling is kleinschalig en daarom kan er niet gesproken over een stedelijke ontwikkeling. Er worden geen grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapport overschreden. Een m.e.r. beoordelingsprocedure is dan ook niet noodzakelijk. Er zal een vormvrije m.e.r. beoordeling plaatsvinden. In de volgende hoofdstukken zullen de verschillende milieuaspecten aan bod komen.

4.2.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt op 4,4 kilometer afstand van het Natura-2000 gebied 'Biesbosch'. De gewenste ontwikkelingen in het plangebied zal geen significant negatief effect hebben op het Natura 2000-gebied. De externe factoren door de ontwikkelingen zijn dusdanig klein van aard dat geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied zijn te verwachten. Rechtstreekse m.e.r.-(beoordelings-)plicht is derhalve niet aan de orde.

4.2.3 Conclusie

In de zin van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) en de Wet milieubeheer is geen sprake van een (nieuw) stedelijk ontwikkelingsproject. Er is voldoende afstand tot de beschermde natuurgebieden. 21 Geconcludeerd moet worden dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is voor dit project. Er kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. beoordeling zullen in de volgende paragrafen diverse relevante milieuaspecten worden behandeld.

4.3 Geluid

Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met geluidsbronnen en mogelijke hinder of overlast hiervan voor de omgeving. Voor de beoordeling hiervan zal gekeken worden naar de Wet Geluidhinder.

4.3.1 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

4.3.2 Situatie Projectgebied

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Giessenburg. Langs de locatie loopt de Peursumseweg. Op een groot gedeelte van deze weg mag 30 kilometer per uur worden gereden. Dit geldt ook voor het gedeelte van de weg langs de planlocatie. Conform de wet geluidhinder hebben deze wegen geen geluidzone. Wegen met een snelheidslimiet van 30 km/uur veroorzaken normaal gesproken geen geluidbelasting boven de voorkeurswaarde. Het is aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van het plan niet wordt overschreden.

4.3.3 Wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) ligt rond iedere weg een zone (art.74). Dit geldt niet voor woonerven en 30 km/uur wegen.

4.3.4 Spoorverkeer

Rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

4.3.5 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief. De locatie is gelegen in een 30 km/uur zone en heeft daarom geen wettelijke geluidzone. Er is ook geen spoorweg of industrieterrein in de nabije omgeving. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden vormt het aspect geluid geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wet milieubeheer

In Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijnstof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een uitgebreide procedure van de Wabo, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht.

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld

waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

‘Niet in betekende mate’ is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Concreet betekent dit dat tot de toename van 1500 woningen geen berekening naar luchtkwaliteit nodig is, of bij omrekening hiervan naar andere functies.

4.4.2 Conclusie

Onderhavig initiatief blijft ver onder de grenswaarde van het NIBM-criterium. De omgevingsvergunning zal niet leiden tot een toename van luchtverontreiniging, daarom is er op het gebied van luchtkwaliteit sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.5 Bodem

4.5.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de aanvraag te worden geweigerd.

De locatie wijzigt van de bestemming bedrijf naar de bestemming wonen, een gevoeligere bestemming. Daarom is voor het plan inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk.

4.5.2 Onderzoek

Op 20 december 2022 en 4 januari 2023 is er door Baecx B.V. onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid van de planlocatie. De hypothese voor het onderzoek luidde: *“Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie op kleinschalig niveau onverdacht is voor bodemverontreiniging.”*

De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de huidige bodemkwaliteit van het perceel om vast te stellen of de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik.

In de rapportage zijn de volgende conclusies opgenomen:

In de bovengrond is een lichte verhoging vastgesteld voor zware metalen en PAK;

In de ondergrond is een lichte verhoging vastgesteld voor Molybdeen;

In het grondwater is een lichte verhoging vastgesteld voor barium.

Vanwege de resultaten dient de vooraf vastgestelde hypothese te worden geaccepteerd. De licht verhoogde gehalten behoeven geen verdere actie. De locatie wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.5.3 Aanvullend onderzoek

Op 10 juli 2023 is er door Baecx B.V. aanvullend verkennend bodemonderzoek gedaan naar aanleiding van de reactie van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) op het eerste onderzoek. Het aanvullende onderzoek betrof het vaststellen van de waarden van AP04 en PFAS in de bodem.

Uit het aanvullende onderzoek is gebleken dat de grond en of het grondwater van de locatie licht verontreinigd is. Deze licht verhoogde gehalten behoeven geen verdere actie. De locatie wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.5.4 Conclusie bodem

Uit de conclusie van het verkennende bodemonderzoek blijkt dat de bodem van de planlocatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Derhalve hoeft de bodem niet verder te worden onderzocht. Omdat de bodem geen schadelijke effecten heeft op de gevoelige bestemming 'wonen' is hier sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Ecologie

5.6.1 Algemene omschrijving

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt 3 wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura2000-gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

4.6.2 Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000- gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het Nationaal Natuur Netwerk opgenomen. Op voldoende afstand van het plangebied ligt Natura-2000 gebied 'Biesbosch'. Onderhavig initiatief zal niet zorgen voor significante negatieve gevolgen op de Natura 2000-gebieden.

4.6.3 Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Wet Natuurbescherming is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Wet Natuurbescherming gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van 24 beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

4.6.4 Zorgplicht

De zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering.

4.6.5 QuickScan

Op 4 januari 2023 is er door Baecx B.V. een ecologische QuickScan uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

De rapportage geeft een eerste inschatting van mogelijke effecten op gebieden en op potentieel aanwezige beschermde flora en fauna. Mogelijk aanwezige fauna op de projectlocatie zijn vleermuizen, de gierzwaluw en de huismus. Binnen het plangebied is geen beschermde flora en/of fauna waargenomen door de ecooloog. Echter blijkt uit de nationale databank flora en fauna dat de rugstreeppad en heikikker wel zijn waargenomen in de directe omgeving. Gezien de reikwijdte van het gebied waarin deze soorten zich voortbewegen, moeten we ervanuit gaan dat ook de planlocatie een geschikte verblijfslocatie voor deze soorten kan zijn. Nader onderzoek wordt niet zinvol geacht, omdat de kans dan alsnog groot is dat ze gemist worden. Er wordt daarom uitgegaan van een 'worst case scenario', dat wil zeggen; er wordt vanuit gegaan dat deze soorten zich bevinden. Om een negatief effect te voorkomen dient een amfibieënscherm te worden geplaatst. Hoe dit amfibieënscherm moet worden geplaatst en hoe hier tijdens de werkzaamheden mee moet worden omgegaan wordt verder uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol. Dit werkprotocol is terug te vinden in bijlage 4.

4.6.6 Stikstofdepositie

Vanaf 1 juli 2021 zijn de Wsn, Bsn en Rsn in werking getreden. Dit betekent dat er een gedeeltelijke vrijstelling van vergunningplicht is voor stikstofdepositie van activiteiten voor de bouwsector.

De gedeeltelijke bouwvrijstelling geldt voor tijdelijke stikstofemissies tijdens bouw- en sloopwerkzaamheden aan bouwwerken en aanleg, veranderen of verwijderen van werken, met inbegrip van vervoersbewegingen. De aanlegfase is daarmee vrijgesteld van Wnb-vergunningplicht voor stikstof. De vrijstelling geldt niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet zal een inspanningsverplichting gaan gelden voor stikstofreductie op de bouwplaats.

In de gebruiksfase zal er geen stikstof worden uitgestoten, omdat de woningen energieneutraal worden gerealiseerd. De woningen worden verwarmd middels lucht-water of water-water warmtepompen, en zijn niet aangesloten op aardgas. Enkel zal er een toename zijn in het aantal verkeersbewegingen. Hiervoor is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De stikstofdepositieberekening is opgenomen in bijlage 1.

Conclusies

Uit de ecologische QuickScan blijkt dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is omdat er geen beschermde flora en/of fauna binnen het plangebied zijn waargenomen. Echter blijkt uit de nationale databank flora en fauna dat de rugstreeppad en heikikker wel zijn waargenomen op de naastgelegen percelen. Wegens de straal waarin deze kikkers zich voortbewegen wordt er tijdens de bouw van de woningen uitgegaan van de aanwezigheid van deze soorten. Door middel van een amfibieënscherm zullen deze soorten beschermd worden.

De uiteindelijke stikstofberekeningen resulteren, zonder te salderen, op minder dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er geen significante negatieve effecten zijn op de Natura 2000-gebieden. Omdat de zorgplicht voor flora en fauna in acht genomen kan worden én er geen significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden verwacht kan vanuit het oogpunt ecologie gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening.

4.7 Waterparagraaf

4.7.1 Algemeen

Voor ruimtelijke plannen is het nodig om een watertoets uit te voeren. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn.

4.7.2 Watertoets

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer door het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

4.7.3 Uitkomst watertoets

De watertoets is voor de beoogde ontwikkeling uitgevoerd. De resultaten betreffen drie aspecten:

1. Normale procedure
2. A watergangen beschermingszone
3. C-watergang

Uit de resultaten van de watertoets blijkt dat kan worden volstaan met de gangbare procedure.

4.7.4 Locatiekenmerken

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een A-watergang. Aan de oostelijke- en westelijke perceelsgrens liggen C-watergangen. A-watergangen hebben normaliter een beschermingszone van 5 meter welke, in beginsel, obstakelvrij moeten worden gehouden. In de legger van het waterschap is te zien dat aan beide zijden van de beschermingszone van de A-watergang is teruggebracht naar 1 meter. De Peursumseweg is een regionale waterkering maar het plangebied voor deze ontwikkeling ligt geheel buiten de zonering van de waterkering. In de watertekening, welke is opgenomen in bijlage 5, zijn de locatiekenmerken inzichtelijk gemaakt. Een uitsnede van is weergegeven in figuur 4.1.

4.7.5 Maatregelen waterhuishouding

Binnen de beschermingszone van de A-watergang worden er geen werkzaamheden verricht. Het tweede aspect uit de resultaten van de watertoets: '*A watergangen beschermingszone*', wordt hierdoor gerespecteerd. Daarnaast worden de daken volledig voorzien van mos sedum waardoor de infiltratie van hemelwater kan worden uitgesteld. Dit is een positieve verandering met betrekking tot de waterrobuustheid van de beoogde

ontwikkeling. Het vrijkomende hemelwater wordt afgevoerd naar beide c-watergangen. De woningen worden aangesloten op de bestaande riolering.

4.7.6 Verharding

Met de sloop van de oude kippenshuur wordt er 829 m² verharding weggehaald. Hierdoor komt er ruimte om twee compensatiewoningen terug te bouwen. Om de toename zoveel mogelijk te beperken zal het terrein (paden en wegen) bestaan uit halverharding, waardoor het water op deze plekken nog steeds kan infiltreren in de bodem. Echter, om het terrein te voorzien van halfverharding is fundatie, in de vorm van puin/granulaat, nodig. In de berekening wordt dit deel daarom voor 100% meegerekend.

Voor percelen tot 750 m² hanteert het waterschap de vuistregel dat 70% van het perceel als verhard moet worden meegerekend. Het perceel is groter dan 750 m², daarom wordt er bij de berekening van de nieuw aan te brengen verharding gekeken naar een denkbeeldige verhardingssituatie waarbij wordt uitgegaan van veel terrassen, een maximum aan vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken en andere verharding.

Saldering verharding

De woningen zorgen samen voor $105 + 149 = 254$ m² verharding. Daarnaast is op de watertekening in bijlage 5 (en in figuur 4.1) een indicatie gegeven van mogelijke vergunningvrije bouwwerken, terrassen en te verharderen terrein. Er is uitgegaan van een denkbeeldige verhardingssituatie waarbij wordt uitgegaan van veel terrassen, een maximum aan vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken en andere verharding. Het terrein (paden en wegen) zal ongeveer 540 m² in beslag nemen. Alle terrassen en bijbehorende bouwwerken in de denkbeeldige situatie ongeveer 360 m².

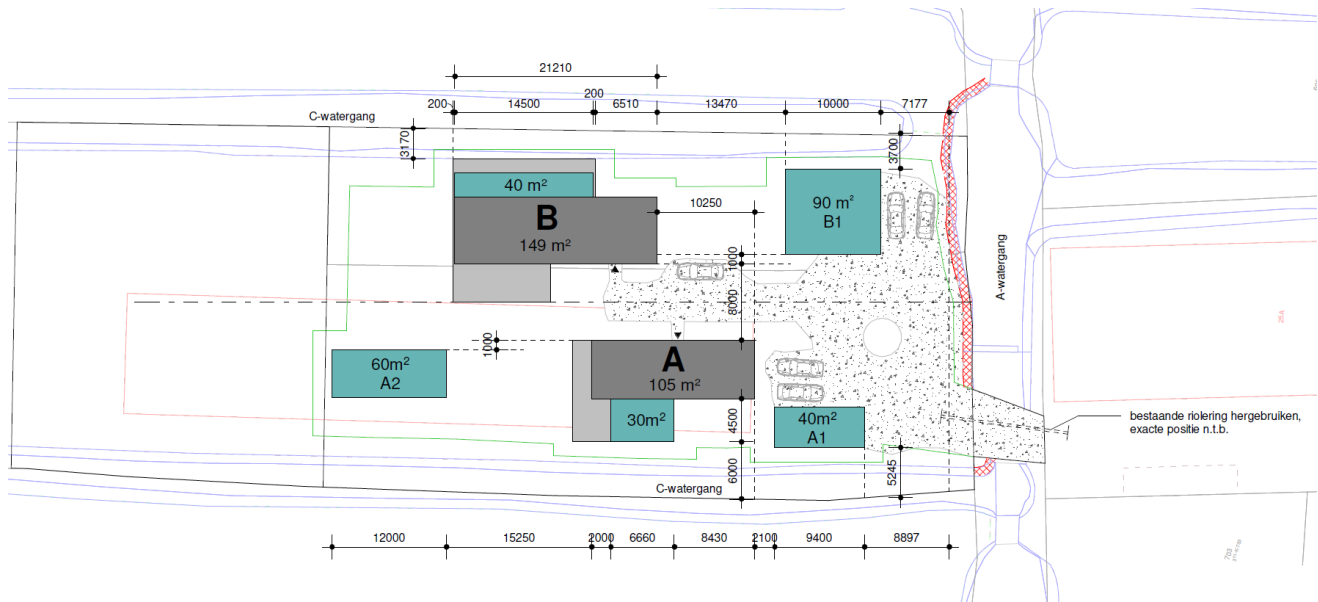
De nieuwe verharding, inclusief mogelijke indicatieve verharding, bestaat in totaal uit 1154 m².

In de oude situatie was er 829 m² verhard. Er is sprake van een toename van $(1154 - 829 =) 325$ m².

In beginsel moet deze extra te realiseren verharding worden gecompenseerd door extra waterberging te realiseren. Echter, voor particulieren bestaat er de mogelijkheid een eenmalige vrijstelling van 500 m² aan te vragen. Er is dan geen compenserende waterberging nodig. De opdrachtgever, een particulier, heeft deze vrijstelling nog niet eerder benut.

4.7.7 Conclusie waterparagraaf

De beschermingszone van de A-watergang wordt gerespecteerd, er worden enkele maatregelen genomen die de waterhuishouding ten goede komen, het riool van de nieuwe woningen wordt aangesloten op de bestaande riolering en het vrijkomende hemelwater wordt afgewaterd op c-watergangen. Voor de mogelijke toename van verharding, 325 m², maken we gebruik van de éénmalige vrijstelling. Overige eisen en/of aanvullende werkzaamheden zullen in acht worden genomen.



Verharding:

vergunningplichtig:

- woning A 105 m²
- woning B 149 m²

Mogelijke indicatieve verharding:

- terras A 30 m²
- uitbouw A 30 m²
- schuur A1 40 m²
- schuur A2 60 m²
- terras B 70 m²
- uitbouw B 40 m²
- schuur B1 90 m²
- terrein 540 m² +
- Totaal: 1154 m²

Situatie

Kadastrale gemeente: Giessenburg

Sectie: K

Perceel: 616

Adres: n.t.b.

Schaal: 1:500

- = Vergunningplichtig
- = Vergunningvrij indicatief
- = Onderheid terras
- = Beschermingszone
- = Barriere t.b.v. kikkers

Figuur 4.1 – Verharding toekomstige situatie – incl. mogelijke indicatieve verharding

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen.

4.8.1 Wettelijk kader

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in de besluiten Bevi, Bevb en Bevt.

Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient bij een plan (voor bijvoorbeeld het realiseren van woningen of winkels) gelegen binnen een relevante afstand van een transportroute voor gevaarlijke stoffen het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied en het groepsrisico te worden beschouwd. In principe dient bij een plan gelegen binnen 200 meter afstand van een transportroute voor gevaarlijke stoffen het groepsrisico te worden onderzocht.

De Regeling basisnet geeft de transporthoeveelheden waarmee rekening moet worden gehouden en de plaatsgebonden risico contour. Het Besluit externe veiligheid transportroutes geeft aan voor welke planologische procedures het groepsrisico wel of niet moet worden beschouwd dan wel moet worden onderzocht.

Voor een aantal veelvoorkomende inrichtingen en langs de belangrijkste transportroutes is het plaatsgebonden risico door middel van een wettelijk voorgeschreven afstand vastgesteld. Bij inrichtingen geldt dit ook voor het invloedsgebied waarbinnen het bevoegd gezag het groepsrisico moet verantwoorden (gegeven in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)). Voor wegen en spoorwegen zijn effectafstanden van de maatgevende scenario's, waarbinnen deze routes effect kunnen hebben, bekend. Voor gevallen waarin afstanden niet zijn voorgeschreven, kan een berekening nodig zijn om de omvang van effecten aan te tonen.

4.8.2 Conclusie externe veiligheid

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) of een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Het gebied is ook niet gelegen binnen de invloedsfeer van een buisleiding. Hierdoor is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico niet nodig. We kunnen daarom spreken van een goede ruimtelijke ordening. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 4.2: Uitsnede Risicokaart

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur 4.3: Richtafstanden tabel – Overgenomen van de VNG handreiking

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

4.9.2 Situatie

Het plangebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied. In de directe omgeving zijn de volgende bedrijven gepositioneerd:

- Welkoop Giessenburg
- FASCA Verhuur & Revisie Giessenburg
- Beau Belle Brocante et plus
- Banketaria
- Arie's Classics
- Aannemersbedrijf de Hek

Al deze bedrijven bevinden zich op gronden die bestemd zijn voor de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Alle overige bedrijven in de omgeving bevinden zich niet op gronden die bestemd zijn voor 'bedrijf'.

Omdat de gronden van alle bedrijven in de omgeving bestemd zijn met ten hoogste milieucategorie 2.0 hoeft de vereiste richtafstand alleen berekend te worden aan de hand de afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijf.

Berekening richtafstand

De richtafstand vanaf de gevel van de Welkoop tot aan de linker zijgevel van de dichtstbijzijnde woning (type A) is 31,06 meter. In afbeelding 4.4 is deze afstand met een rode lijn inzichtelijk gemaakt.

Kolom:	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
Rij:	Milieucategorie 2

Minimaal vereiste afstand	10 meter
Richtafstand	31,06 meter

Conclusie	31,06 > 10 --> minimale richtafstand wordt niet overschreden.
-----------	---

4.9.3 Conclusie milieuzonering

De bedrijven in de omgeving vormen geen hinder of gevaar voor de beoogde ontwikkeling middels milieubelastende activiteiten omdat de minimale door de VNG vereiste richtafstand niet wordt overschreden. Daarom is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 4.4 - Richtafstand vanaf achtergevel Welkoop tot linker zijgevel woning type A = 31,06 meter

4.10 Archeologie

4.10.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De erfgoedwet zorgt voor het behoud en bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden. In deze wet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan en wie welke verantwoordelijkheden draagt. In de gemeentelijke bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met de (te verwachten) archeologische waarden. Dit blijft in stand. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal worden opgenomen in de omgevingswet, deze zal naar verwachting in 2023 in werking treden.

4.10.1 Toetsing

Het plangebied valt in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' in een zone met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4' en 'Waarde Archeologie 8.' Een archeologisch onderzoek is verplicht bij een wijziging in het bestemmingsplan voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm -Mv op gronden waar 'Waarde Archeologie 4' geldt. Op gronden waar 'Waarde Archeologie 8' geldt is archeologisch onderzoek verplicht bij een wijziging van het bestemmingsplan voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm -Mv.

4.10.2 Conclusie

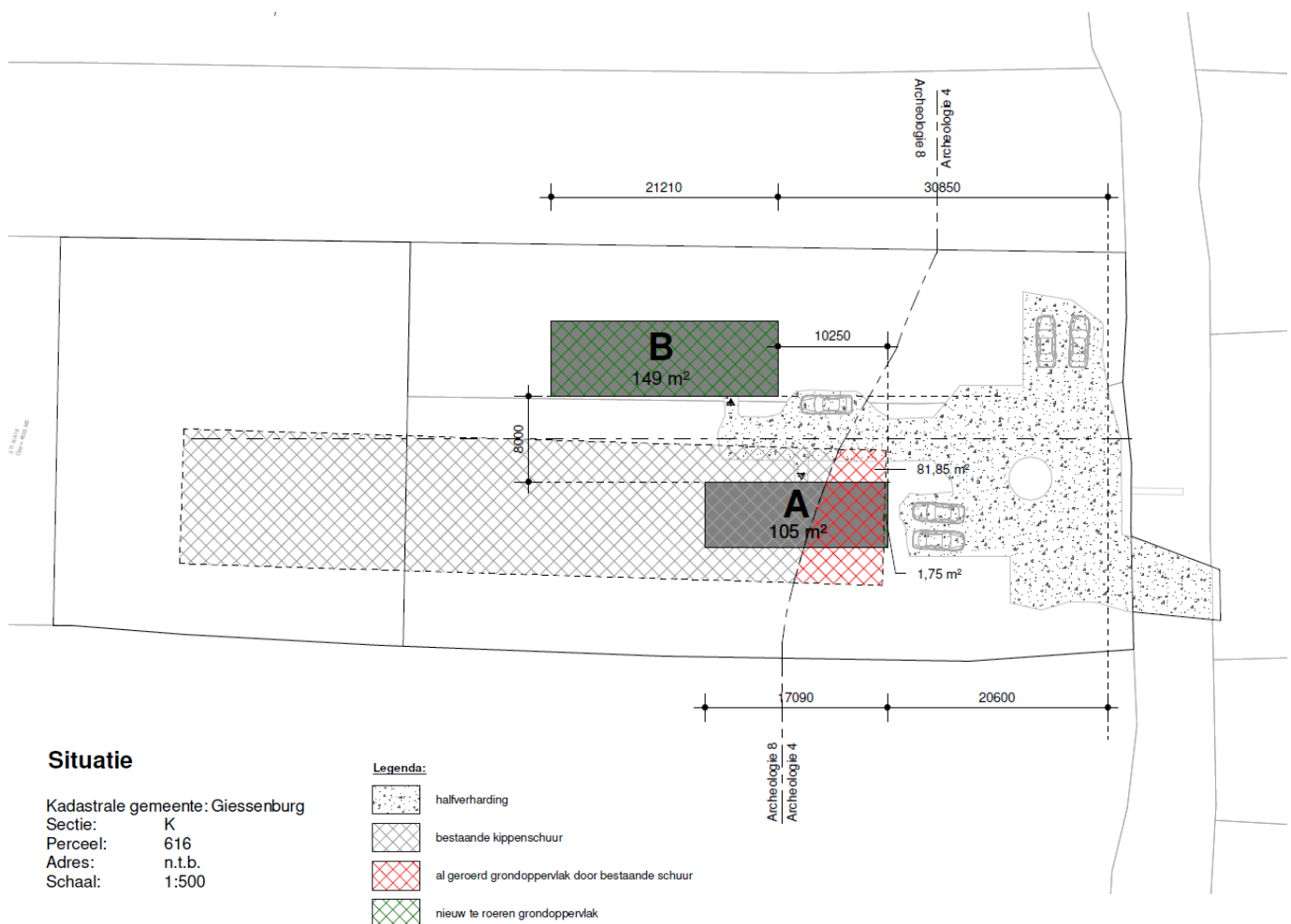
Er zullen in het kader van het project geen bodemverstorende ingrepen plaatsvinden omdat het slechts een ingreep betreft van minder dan 250 m² op gronden waar geldt: 'waarde archeologie 4'. Tevens wordt er op gronden waar 'waarde archeologie 8' geldt een ingreep gedaan met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m². Daarom is een archeologisch onderzoek niet vereist. In onderstaande kaart (figuur 4.5) is inzichtelijk gemaakt dat de maximale waarden, om het plan vrij te stellen van archeologisch onderzoek, niet worden overschreden. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.11 Cultuurhistorische waarden

Het plangebied ligt niet op de cultuurhistorische integrale waarderingskaart in een cultuurhistorische zone. Ook zijn er geen monumenten aanwezig in het plangebied.

4.11.1 Conclusie

Het in standhouden van cultuurhistorische waarden is niet van toepassing op dit plan.



Figuur 4.5– Situatietekening archeologie - Aanduiding reeds geroerd grondoppervlak en nieuw te roeren grondoppervlak

4.12 Goede ruimtelijke ordening

4.12.1 Bedrijfsfunctie vervalt

Door de vervallen bedrijfsloods te saneren en de bedrijfsfunctie van het perceel te wijzigen naar een woonfunctie, wordt er een situatie gecreëerd die ruimtelijk beter inpasbaar en wenselijk is dan de oude situatie. De oude bedrijfsloods vormde een inham in het agrarische landschap. Door de twee compensatiewoningen zo dicht mogelijk richting het lint te situeren wordt er een nieuwe situatie gecreëerd waarin het verharde oppervlak afneemt en de inham in het agrarische landschap verdwijnt. Omdat bedrijvigheden op de locatie worden gestagneerd en er een rustigere bestemming (wonen) wordt gerealiseerd, zal het perceel ruimtelijk beter inpasbaar zijn in de landelijke omgeving. Zowel de ruimtelijke kwaliteit als de omgevingskwaliteit worden verbeterd.

4.12.2 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Uit alle hiervoor beschreven en onderbouwde ruimtelijke aspecten blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zowel geur- als geluidhinder zullen de toekomstige bewoners niet ondervinden. Op het naastgelegen perceel is wel een bedrijfsbestemming aanwezig. Echter gaat het hier om tuincentrum De Welkoop met milieucategorie 2. De richtafstand is daardoor slechts 10 meter conform de VNG-richtafstandentabel. Daarom zullen de toekomstige bewoners geen noemenswaardige hinder ondervinden van het tuincentrum op het naastgelegen perceel.

4.12.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling creëert een beter passende ruimtelijke ordening dan in de huidige situatie het geval is. Zowel de ruimtelijke- als de omgevingskwaliteit worden door de beoogde ontwikkeling aanzienlijk verbeterd. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat de toekomstige bewoners geen enkele vorm van hinder zullen ondervinden van omliggende bedrijven.

Hoofdstuk 5 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen zijn niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

Het voorliggende plan wordt volledig gerealiseerd op particulier initiatief. Er zijn met deze ontwikkeling geen kosten voor de gemeente gemoeid. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Tegen een omgevingsvergunning kan door belanghebbenden bezwaar worden ingediend bij de gemeente en vervolgens in twee instanties beroep worden ingesteld, eerst bij de Rechtbank en in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het kader van maatschappelijke verantwoording is de opdrachtgever in gesprek met de bewoners van omliggende huizen aan de Peursumseweg. Op basis van deze gesprekken zijn geen bezwaren tegen het plan.

De bij de aanvraag behorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. De termijn van de inzage is opengesteld van 31 januari 2024 tot en met 13 maart 2024. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Tegen de omgevingsvergunning is binnen 6 weken beroep mogelijk bij de rechtbank.

