

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. BESTEMMINGSWIJZIGING 'Peursumseweg 23' TE GIESSENBURG



versie: 2.0

Langerak, 27-02-2013



**Van den Heuvel**

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.  
Ing. E. van den Heuvel



# Inhoudsopgave

|  |    |
|--|----|
| 1 INLEIDING .....  | 2  |
| 1.1 Aanleiding .....   | 2  |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....                           | 2  |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan .....                                   | 3  |
| 1.4 Leeswijzer .....   | 3  |
| 2 BESTAANDE SITUATIE .....   | 4  |
| 2.1 Algemeen .....   | 4  |
| 2.2 Ruimtelijke structuur .....                                      | 4  |
| 2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën .....                     | 4  |
| 2.2.2 Ontsluiting van het plangebied .....                           | 4  |
| 2.2.3 Huidig gebruik .....   | 4  |
| 3 BELEIDSKADER .....   | 6  |
| 3.1 Europees en rijksbeleid .....                                    | 6  |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....                  | 6  |
| 3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte) .....                             | 6  |
| 3.2 Provinciaal beleid .....   | 7  |
| 3.2.1 Provinciale structuurvisie .....                               | 7  |
| 3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte .....                           | 7  |
| 3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 .....             | 8  |
| 3.3 Regionaal Beleid .....   | 8  |
| 3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden ..... | 8  |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....  | 9  |
| 3.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon .....                | 9  |
| 3.4.2 Nota volkshuisvesting .....                                    | 9  |
| 3.4.3 Vastgesteld bestemmingsplan “Giessenburg Dorpskern” .....      | 9  |
| 4 PLANBESCHRIJVING .....   | 11 |
| 4.1 Bouwplan .....   | 11 |
| 4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten .....                           | 12 |
| 4.3 Ontsluiting en Parkeren .....                                    | 12 |
| 4.4 Waterhuishouding .....   | 12 |
| 5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING .....                                     | 13 |
| 5.1 Geluidhinder .....   | 13 |
| 5.2 Bedrijven en milieuzonering .....                                | 13 |
| 5.3 Bodem .....  | 14 |
| 5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden .....               | 16 |
| 5.5 Watertoets .....   | 19 |
| 5.6 Flora en fauna .....   | 24 |
| 5.7 Luchtkwaliteit .....   | 25 |
| 5.8 Externe veiligheid .....   | 26 |
| 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                                  | 27 |

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 6.1 Exploitatie .....          | 27 |
| 7 MOTIVERING MEDEWERKING ..... | 27 |
| 8 OVERLEG EN INSPRAAK .....    | 27 |
| 8.1 Overleg .....              | 27 |
| 8.2 Zienswijzen .....          | 27 |

**Bijlagen:**

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 30-08-2012
- Verkennend Bodemonderzoek Inpijn Blokpoel d.d. 09-12-2010
- Verkennend Archeologisch onderzoek ADC d.d. 07-09-2012
- Quicksan Flora en Fauna Eco-line d.d. 04-09-2012

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Recentelijk is door de melkveehouderij Korevaar de voormalige melkveehouderij van de familie Muilwijk aan de Peursumseweg 23 te Giessenburg gekocht. Gezien het feit dat de opstallen van de melkveehouderij zijn vervallen en derhalve niet meer door een modern melkveebedrijf zijn te exploiteren is ervoor gekozen de bij het bedrijf behorende agrarische gronden bij het bedrijf van de familie Korevaar te voegen en het huisperceel met de opstallen te verkopen aan Herkon B.V. In het kader van de herbestemming van de huidige opstallen heeft Herkon B.V. een verzoek bij de gemeente Giessenlanden ingediend om alle bestaande opstallen te saneren en twee vrijstaande woningen te kunnen realiseren.

Op basis van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen agrarische bestemming is het niet mogelijk deze plannen te realiseren. Hierdoor is in overleg met de gemeente Giessenlanden besloten een gewijzigde bestemming in het nieuwe bestemmingsplan voor de dorpskern van Giessenburg op te nemen. Om deze bestemmingswijziging te kunnen onderbouwen is er aan van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd een ruimtelijke onderbouwing op te stellen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Peursumseweg 23 te Giessenburg. De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door het agrarische weiland van de polder. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door het perceel Peursumseweg 25a, waar thans de Welkoop is gevestigd. De zuidzijde wordt begrenst door de openbare weg en de Giessen. Tenslotte wordt de westzijde van het perceel begrensd door het thans leegstaande kantoorgebouw van de Rabobank en de woning Peursumseweg 21. Een en ander zoals aangegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1: projectgebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan "Giessenburg Dorpskern" van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 september 2002 en door GS is goedgekeurd op 22 april 2003. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Agrarische doeleinden (gedeeltelijk met toevoeging zonder gebouwen)



Afbeelding 2, plankaart vigerend bestemmingsplan

De bestemmingswijziging is noodzakelijk omdat de vigerende bestemming geen ruimte biedt voor de ontwikkeling van de voormalige melkveehouderij naar twee vrijstaande burgerwoningen.

### 1.4 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschrijft achtereenvolgens:

- hoofdstuk 2 de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 de vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 het plan en de stedenbouwkundige uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 de milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid.



## 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Algemeen

De kern Giessenburg is één van de kernen van de gemeente Giessenlanden. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt in het zuidelijke deel de Alblasserwaard, langs de Giessen. De locatie is kadastraal bekend gemeente Giessenburg, sectie K, nummer 244 en heeft een oppervlakte van ca. 3.040m<sup>2</sup>.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

#### 2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën

Giessenburg is in 1957 ontstaan uit de dorpjes Peursum en Giessen-Nieuwkerk. Deze dorpjes zijn vanaf de 13de eeuw ontstaan door ontginning van het veengebied. Het gebied heeft zich door de eeuwen heen ontwikkeld, wat met name te danken was aan het slot Giessenburg met de bijbehorende heerlijkheden. Het slot dat is aan het begin van de vijftiende eeuw gebouwd op een eiland in de Giessen, niet ver van het dorp Giessen-Nieuwkerk. Het slot is eeuwenlang van grote betekenis geweest voor het gebied rond de Giessen. De heren van Giessenburg (later d'Ablaing van Giessenburg) waren ook erfwatergraaf van het waterschap de Overwaard. In de zeventiende eeuw was het slot met de bijbehorende heerlijkheden Giessenburg en Giessen-Nieuwkerk eigendom van de familie Van Marlot uit Den Haag. Rond 1800 is het slot Giessenburg afgebroken. In 1986 is de zelfstandige gemeente Giessenburg opgegaan in de gemeente Giessenlanden. Het dorp telt heden ten dagen circa 4800 inwoners en behoort tot een van de drie groiekernen van de gemeente Giessenlanden. Giessenburg is gelegen langs het riviertje de Giessen. Vanuit de kleihoudende stroomrug langs dit riviertje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de huidige ligging van de slagen in het landschap. Ter plaatse van het projectgebied, langs de noordelijke zijde van de Giessen, is er geen seriematige uitbreiding van het dorp te vinden en wordt de bebouwingsstructuur nog gekenmerkt door typische lintbebouwing, waar grote boerderijen en kleine arbeidershuisjes elkaar afwisselen.

#### 2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een traditionele perceelontsluiting op de Peursumseweg. In de huidige situatie is zowel links als rechts op het perceel een ontsluiting te vinden.

In de toekomstige situatie zal het perceel eveneens worden ontsloten via twee traditionele perceelontsluiting op de Peursumseweg. Parkeren voor het plan is opgelost op eigen terrein.

Vanaf de Peursumseweg kan men het dorp verlaten, waarna men via de polderwegen en de provinciale weg, de rijksweg kan bereiken.

#### 2.2.3 Huidig gebruik

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met enkele vervallen voormalige veestallen, een vervallen wagenberging en een voormalige bedrijfswoning. De locatie wordt thans alleen gebruikt voor wat opslag van goederen en bewoning.



Afbeelding 3: foto bestaande situatie



## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Europees en rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

#### 3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt de vier streekplannen. De provincie wil met "Visie op Zuid-Holland" de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdopgaven:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. Stad en land verbonden

De Provinciale Structuurvisie loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Veel van het bestaande beleid wordt voortgezet. Daarnaast zijn er nieuwe accenten, zoals:

- Kwaliteit van steden, dorpen en landschap versterken;
- Stedelijke ontwikkeling en investeringen in infrastructuur combineren;
- Landschap (rust en ruimte) dichterbij mensen brengen;
- Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie haar beleid vanuit het streekplan-oost in grote mate voorzet en blijft streven naar een vitaal platteland met een strikte handhaving van de bebouwingscontouren. De provincie zet haar beleid voort om de woningbehoefte op te lossen binnen de rode contouren.

Voor de verankering en uitvoering van het provinciaal belang is een gedragslijn opgesteld, gebaseerd op de nota Ruimte, de Wro en het uitgangspunt decentraal wat kan: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Deze gedragslijn sluit aan bij de uitgangspunten van de Wro en is bepalend voor de provinciale structuurvisie.

### 3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld.

De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, zoals onder andere is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie en nota Regels voor Ruimte, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.

In de Verordening Ruimte is onder andere geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen.

Voor deze ontwikkeling zijn twee artikelen uit de Verordening Ruimte van toepassing:

#### *Artikel 2 Contouren*

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd.

Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor deze gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een nee, tenzij beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk. Voor recreatieve functies en bebouwing zijn enkele specifieke bepalingen opgenomen:

#### *Artikel 2 lid 2 a. ruimte voor ruimte*

Om versterking van het buitengebied tegen te gaan en de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te stimuleren heeft de provincie een ruimte voor ruimte regeling. Binnen deze regeling is het mogelijk om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen te slopen om zo de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters mogelijk te maken.

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten

#### *Artikel 4 Nationale landschappen en rijksbufferzones*

De Alblasserwaard is aangewezen als Nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt, zijn binnen Nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid.

### **3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020**

De Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020 is op 12 oktober 2011 vastgesteld door de Provinciale Staten. In deze woonvisie wordt geconcludeerd dat de crisis op de woningmarkt niet geheel is te wijten aan de economische recessie, maar door een structurele verandering van de woningmarkt: aan de vraagkant is kwaliteit belangrijker geworden en in sommige landelijke regio's in Zuid-Holland daalt de bevolkingsomvang. Dit vraagt om anticiperend beleid, waarbij de focus niet alleen gericht moet zijn op het bouwen van woningen, maar ook op het verbeteren van de leefomgeving.

In de provinciale woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

- regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- provincie stelt kaders voor de lange termijn, regionaal vindt uitwerking plaats;
- voldoende passend woningaanbod voor iedereen;
- niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Voor het plangebied liggend in de regio Alblasserwaard komt dit erop neer dat er beperkt kan worden gebouwd. Alleen kwalitatieve bouw binnen de rode contour en passend binnen de door de provincie gestelde contingenten kan plaats vinden. Het huidige bouwplan is een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving en past met een toevoeging van slechts een woning binnen het gestelde beleid.

## **3.3 Regionaal Beleid**

### **3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden**

In de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden van RBOI, wordt een groot belang gehecht aan de leefbaarheid van de kleine kernen en het behoud van een basisvoorzieningsniveau. De kernprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernprofilering wordt de kern Giessenburg aangeduid als verzorgingskern, waar winkel- en zorgvoorzieningen in redelijke mate aanwezig zijn en voor de langere termijn goede perspectieven hebben voor vernieuwing en versterking. De structuurvisie zegt hierover dat de basisvoorzieningsfunctie van vooral de verzorgingskernen moet worden versterkt. Giessenburg is één van die verzorgingskernen.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon

In december 2008 heeft de gemeente Giessenlanden haar structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie beschrijft het ruimtelijk profiel van de gemeente en gaat in op de mogelijkheden en visie voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. De nadruk van de visie ligt op een ruimtelijk, landelijke gemeente. Uitbreidingen zijn noodzakelijk, maar kunnen alleen worden uitgevoerd indien deze een kwalitatief hoogwaardig karakter hebben en naadloos aansluiten bij het omliggende landschap. Bij uitbreiding aan de randen van de kernen moeten de zo karakteristieke doorzichten behouden blijven en moet een goede overgang van het dorp naar het landelijk gebied worden gerealiseerd. Inbreiding moet worden gestimuleerd waar mogelijk, mits de nieuwe woningen aansluiting vinden bij de bestaande situatie en er voldoende aandacht is voor de cultuurhistorie. Verder wordt er in de structuurvisie specifiek gesproken over het recreatieve karakter van de gemeente. De ontwikkelingsvisie is gericht op uitbreiding van aan het landelijk gebied gerelateerde extensieve recreatie.

### 3.4.2 Nota volkshuisvesting

Het beleid van de gemeente Giessenlanden ten aanzien van volkshuisvestelijke aspecten is vastgelegd in de nota volkshuisvesting. Het uitgangspunt van de gemeente is dat alle inwoners die sociaal en economisch gebonden zijn aan de gemeente, ook binnen de gemeente passende huisvesting moeten kunnen krijgen. Extra aandacht wordt daarbij besteed aan het creëren van huisvesting voor starters en senioren.

Aan de hand van een door de gemeente opgestelde analyse van de woningbehoefte zijn de uitgangspunten voor woningbouw opgesteld:

1. Een nieuwbouwprogramma, gebaseerd op een migratiesaldo = 0, uitgaande van ca. 500 woningen tot 2020. Waarbij de nadruk ligt op het woningaanbod voor starters, senioren en sociaal;
2. Een programma ten aanzien van verbetering van de bestaande woningvoorraad;
3. De ontwikkeling van startersregelingen;
4. Het controleren van de effecten van het uitgezette volkshuisvestelijke beleid.

### 3.4.3 Vastgesteld bestemmingsplan “Giessenburg Dorpskern”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Giessenburg Dorpskern” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 september 2002 en door GS is goedgekeurd op 22 april 2003. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Agrarische doeleinden (gedeeltelijk met toevoeging zonder gebouwen)



Afbeelding 4, plankaart vigerend bestemmingsplan

De bestemmingswijziging is noodzakelijk omdat de vigerende bestemming geen ruimte biedt voor de ontwikkeling van de voormalige melkveehouderij naar twee vrijstaande burgerwoningen.

### Conclusie

Ondanks dat het bouwplan in strijd is met het vigerend bestemmingsplan past het bouwplan binnen het ruimtelijk beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente.



## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Bouwplan

Het voornemen om de voormalige melkveehouderij te saneren, de bestaande opstallen te slopen en twee vrijstaande of een twee-onder-één-kap woning te realiseren is de aanleiding voor het wijzigen van de bestemming.

Het bouwvoornemen bestaat in hoofdzaak uit de volledige sloop van de aanwezige opstallen en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen, welke als bouwkvelds in de markt zullen worden aangeboden.

De nieuwbouw van de woningen zal plaats vinden buiten de invloedslijnen van de waterkering, waardoor de nieuwe woningen verder van de weg zullen worden gerealiseerd dan de bestaande bedrijfswoning.



Afbeelding 5: Schetsplan situatie



## 4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) Ruimtelijke patronen. Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande patronen in de ruimtelijke inrichting. Er wordt aansluiting gezocht bij de bestaande lintbebouwingsstructuur.
- 2) Verkeer en parkeren. Beide nieuwe percelen zullen worden ontsloten op de Peursumseweg, waarbij er ruimte zal worden gemaakt om te parkeren op eigen terrein.
- 3) Opstallen. De bestaande (vervallen) opstallen zullen worden gesloopt, totaal ca. 870m<sup>2</sup>
- 4) Realisatie van twee bouwkavels voor een vrijstaande woning. De woningen beide maximaal 125m<sup>2</sup> hoofgebouw en 75m<sup>2</sup> bijgebouw.

## 4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van twee woningen. Parkeren voor de bewoners, maar ook voor bezoekers, vanwege het ontbreken van openbare parkeergelegenheid in de nabije omgeving, zal plaats vinden op eigen terrein.

Het aantal parkeerplaatsen bedraagt 3 per kavel en is gebaseerd op een gezamenlijk met de gemeente Giessenlanden afgestemde parkeernorm van:

- Bewoners 2 p.p. per woning = 4 p.p.
- Bezoekers 1 p.p. per woning = 2 p.p.

Totaal benodigd 6 p.p.

Beide kavels zullen worden ontsloten via een perceelontsluiting op de Peursumseweg. De Peursumseweg is ter plaatse van het projectgebied ingericht als 30-kilometerzone.

## 4.4 Waterhuishouding

Binnen het Peilgebied waar het bouwplan zich bevindt is sprake van een compensatieregeling, bij een toename van het verharde oppervlak boven de 500m<sup>2</sup> verharding zal voor watercompensatie moeten worden gezorgd.

Binnen het bouwplan wordt uitgegaan van de sanering van de bestaande opstallen en terreinverharding en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. Gezien in de huidige situatie, nagenoeg het gehele terrein is verhard, zal er sprake zijn van een afname van het verhard oppervlak, hierdoor is watercompensatie niet aan de orde. Zie verder hoofdstuk 5.5 Watertoets.

## 5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

### 5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

De onderhavige bestemmingswijziging betreft de realisatie van twee vrijstaande burgerwoningen, welke in het kader van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als een geluidsgevoelige functie. Hierdoor is verder onderzoek naar geluidhinder noodzakelijk.

De locatie is geluid belast ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Peursumseweg. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op het plangebied in kaart te brengen is er door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

*“Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:*

- De berekende geluidsbelasting op de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Peursumseweg 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt;*
- De geluidsbelasting op de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Brugstraat, Dorpsstraat en Kerkweg (veel) lager is dan 44 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;*
- Deze (30 km/h) wegen zijn niet gezoneerd en worden derhalve niet getoetst aan de Wet geluidhinder;*
- Voor de het bouwen van de woningen zijn er vanuit akoestisch oogpunt geen aanvullende eisen ten aanzien van de karakteristieke geluidwering. De karakteristieke geluidwering van de gevel dient conform het Bouwbesluit minimaal 20 dB(A) te bedragen.*

#### **Conclusie**

Er kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen bestemmingswijziging geen belemmeringen ondervindt ten aanzien van het aspect geluid.

### 5.2 Bedrijven en milieuzonering

#### **Normstelling en beleid**

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

De afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van het VNG (herziene versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

### Projectgebied

Doordat binnen het projectgebied een agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming is er voor wat betreft bedrijven en milieuzonering sprake van een toevoeging van nieuwe hindergevoelige functie. Hierdoor moet worden gekeken of er in de omgeving van het plangebied functies die als hinderlastig kunnen worden beschouwd aanwezig zijn. In het onderhavige geval is er sprake van een (zeer) gemengd gebied.

In de onderstaande tabel staan de in de omgeving van het plangebied aanwezige bedrijven en instellingen, met de daarbij geldende richtafstanden uit de VNG-publicatie.

| Object             | Soort, conform VNG | Afstand tot plangebied | VNG  |      |        |        |
|--------------------|--------------------|------------------------|------|------|--------|--------|
|                    |                    |                        | geur | stof | geluid | gevaar |
| Welkoop            | Detailhandel       | > 15m <sup>1</sup>     | 0    | 0    | 10     | 0      |
| Gereformeerde Kerk | Kerkgebouw         | > 200m <sup>1</sup>    | 0    | 0    | 30     | 0      |
| Rabobank           | Banken             | > 80m <sup>1</sup>     | 0    | 0    | 10     | 0      |

Zoals uit de tabel blijkt wordt voor alle in de directe omgeving van het plangebied aanwezige hinderlastige functies aan de gestelde richtafstanden uit de VNG-publicatie voldaan. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de geplande woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering.

### Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect milieuhinder geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van de bestemmingswijziging.

## 5.3 Bodem

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkeling verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Het onderhavige plan betreft de wijziging van het bestemmingsplan om de realisatie van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. Het historische gebruik van het perceel agrarische doeleinden geeft geen aanleiding aan te nemen dat er enige vorm van verontreiniging aanwezig zal zijn. Echter om elke verdenking uit te kunnen sluiten is voorafgaand aan de aankoop van de locatie aan Inpijn-Blokpoel de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

De conclusie uit dit onderzoek luidt:

## 8. CONCLUSIE EN ADVIES

Onderhavig terrein is in verband met de geplande grondtransactie milieukundig onderzocht.

### Onderzoek verharding

Uit het onderzoek blijkt dat in de erfverharding een gehalte van 22 mg asbest/kgds is aangetoond. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het aangetoonde gehalte beneden de restconcentratienorm van 100 mg/kgds ligt en daarmee het verhardingsmateriaal als niet asbesthoudend mag worden bestempeld.

Opgemerkt dient te worden dat asbestbodemonderzoek niet meer is dan steekproefsgewijs onderzoek. Met name bij puinverhardingen is sprake van heterogeniteit. Er is derhalve altijd een zeker restrisico op het onverwacht aantreffen van hogere concentraties asbest.

### Onderzoek bodem

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 waarbij de mogelijke gedempte sloot gecombineerd is onderzocht met de algemene bodemkwaliteit. In verband met bijmengingen met bodemvreemde materialen (puin) zijn 2 extra analyse op standaard parameters ingezet.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat er ten hoogste sprake is van licht verhoogde gehalten in de grond. In het grondwater daarentegen zijn naast licht verhoogde gehalten ook een matig verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond.

Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) geeft formeel aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. Dit met name als gevolg van het matig verhoogd gehalte aan nikkel in het grondwater.

Aangezien het criterium voor nader onderzoek voor nikkel wordt overschreden is formeel nader onderzoek noodzakelijk om de omvang in kaart te brengen. Vooralsnog wordt aangenomen dat de "verontreiniging" is ontstaan als gevolg van vermesting. Deze "verontreiniging" zal na verloop van tijd vanzelf "verdwijnen" wanneer het bodemevenwicht niet meer actief wordt verstoord door het vermesten.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht, met uitzondering van de verontreiniging met nikkel. Gelet op het voornoemde wordt geadviseerd het onderhavig onderzoek voor te leggen aan het bevoegd gezag om te bepalen in hoeverre de "verontreiniging" met nikkel nader onderzocht moet worden danwel tot mogelijke belemmering in de ontwikkeling van het terrein kunnen leiden.

De constatering dat bepaalde gehalten in de grond de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

### **Conclusie**

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft de bodemgesteldheid van het plangebied geen reden is om aan te nemen dat deze niet geschikt zal zijn voor het beoogde gebruik. De voorgenomen bestemmingswijziging naar wonen ondervindt voor wat betreft bodem geen belemmeringen.

Bij afvoer van grond zal een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit Bodemkwaliteit uitgevoerd dienen te worden.

## 5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de wet (Wamz), bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden.

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en Provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

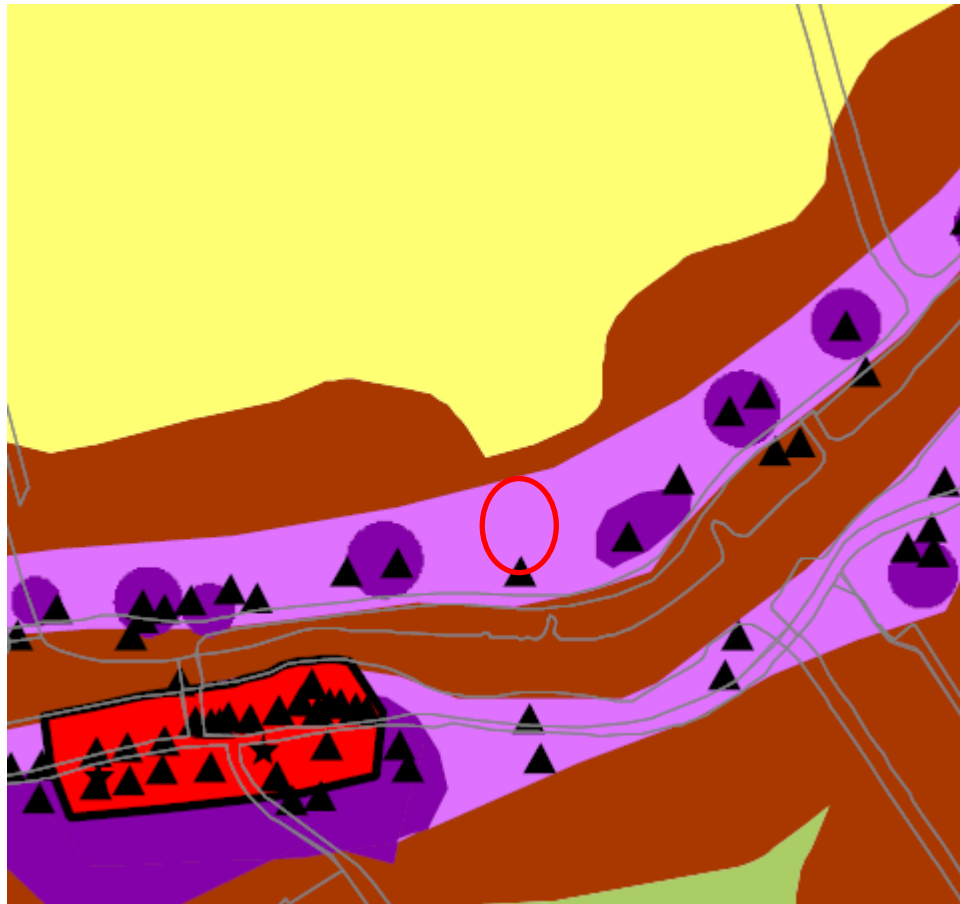
Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

### Beleidsnota Archeologie

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

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

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



Afbeelding 6: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Giessenlanden is ter plaatse van het plangebied aangegeven dat er een middelmatige verwachtingswaarde voor de late middeleeuwen of nieuwe tijd aan of nabij het oppervlak. Hierdoor is een verkennend archeologisch veldonderzoek noodzakelijk indien de bodem versturende activiteiten groter zijn dan 100m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 30cm. Tevens staat er een woonheuvel aangegeven, waardoor niet mag worden afgegraven of geëgaliseerd. Ophogen is beperkt toegestaan. Hierdoor is een verkennend archeologisch veldonderzoek noodzakelijk en is aan ADC ArcheoProjecten opdracht gegeven een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

*“De in de Inleiding gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:*

- *Is / zijn de genoemde hypothese(s), zoals vermeld in de specifieke archeologische verwachting, juist?*  
*In het noordelijk en centrale deel van het plangebied zijn inderdaad oeverafzettingen, gerelateerd aan de Giessense stroomgordel, aangetroffen. Tot hoever de oeverafzettingen zich in noordelijke richting uitstrekken, kon vanwege ondoordringbaar materiaal in de bovengrond, niet vastgesteld worden.*  
*In boring 1 is een omgewerkte kleilaag met baksteen en houtskool aangetroffen. In boring 3 zijn in de top van de oeverafzettingen sporen baksteen waargenomen. Dit materiaal kan een aanwijzing zijn voor laat- of postmiddeleeuwse bewoning in of nabij het plangebied. Vanwege de aanwezigheid van ondoordringbaar materiaal in delen van het plangebied kon niet vastgesteld worden of er sprake is van een woonheuvel, zoals die op de archeologische beleidskaart is aangegeven.*



- *Moet de specifieke archeologische verwachting worden aangepast? Zo ja, op welke wijze?  
De specifieke archeologische verwachting kan vooralsnog gehandhaafd blijven.*
- *Is het plangebied voldoende onderzocht?  
Nee, het plangebied is niet voldoende onderzocht.*
- *Zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek is nodig om te komen tot een selectiebesluit?  
Indien de werkzaamheden ten behoeve van de bouw van woningen niet dieper reiken dan 75 cm – mv en dus beperkt blijven tot in de (sub)recente ophoging, wordt geen nader onderzoek noodzakelijk bevonden. Een beperkte verstoring door heipalen wordt in het algemeen acceptabel geacht. Echter, indien de werkzaamheden dieper reiken dan 75 cm –mv wordt wel aanvullend onderzoek aanbevolen.*
- *Zo ja, welk selectiebesluit kan worden genomen (vrijgeven, behoud in situ, opgraven, begeleiden)?  
Deze vraag is in deze fase van het onderzoek niet van toepassing.*

### **Aanbeveling**

*ADC ArcheoProjecten adviseert, indien de werkzaamheden ten behoeve van de bouw van woningen niet dieper reiken dan 75 cm –mv en dus beperkt blijven tot in de (sub)recente ophoging, geen nader onderzoek uit te voeren. Een beperkte verstoring door heipalen wordt in het algemeen acceptabel geacht. Indien de werkzaamheden wel dieper reiken dan 75 cm –mv wordt aanvullend onderzoek aanbevolen. De aard en de vorm van het aanvullende onderzoek is afhankelijk van de bouwwerkzaamheden.*

*Wij wijzen u erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.”*

### **Conclusie**

De voorgenomen bestemmingswijziging ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van archeologie. Vanwege de aanwezigheid van een woonheuvel is er met de gemeentelijke archeoloog besproken dat indien de werkzaamheden voor de nieuw te bouwen woningen niet verder reiken dan 60cm –mv kan er worden gebouwd. Dit is voldoende om zonder verder archeologisch onderzoek de funderingen van de nieuwe woningen te realiseren. Indien de nieuwe woningen zullen worden voorzien van een kelder, zal er, in overleg met de gemeentelijk archeologisch adviseur, ter plaatse van de kelder nader archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd, naar de mogelijkheden voor een dergelijke kelder.

## 5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

### Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

### Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen heeft de gemeente Giessenlanden het Waterplan Giessenlanden (2004) opgesteld.

In dit waterplan wordt de gezamenlijke visie van de gemeente Giessenlanden en het Waterschap Rivierenland op het gebied van stedelijk water en een gezond en veilig functionerend watersysteem beschreven.

Deze visie is verder uitgewerkt in een concreet pakket maatregelen en een uitvoeringsprogramma. De geplande maatregelen hebben hoofdzakelijk het doel het verbeteren van de waterkwaliteit en het op orde brengen van het watersysteem.

Het gemeentelijk rioolplan 2009-2013 dat op 28 mei 2009 in vastgesteld geeft inzicht in het functioneren van het riolsysteem. Daarnaast staan in het plan de nieuwe ontwikkelingen en het meerjarenonderhoudsprogramma opgenomen.

### Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.

Het plangebied is aan de noordzijde begrensd door de wetering welke de status heeft van A-watergang (zie uitsnede leggerkaart). Ter bescherming van deze A-watergang en de mogelijkheid tot het uitvoeren van onderhoud zal er een obstakelvrije zone van 5 meter vanuit de insteek van de watergang worden aangehouden.



Afbeelding 7: uitsnede leggerkaart wsrl

### Nieuwbouweffecten

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen.

Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in de stedelijke kern is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500m<sup>2</sup>.

Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m<sup>3</sup> waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup>.

In het plangebied wordt bestaande bebouwing en terreinverharding gesloopt. na de sloop zal er de mogelijkheid ontstaan voor de realisatie van twee vrijstaande woningen.

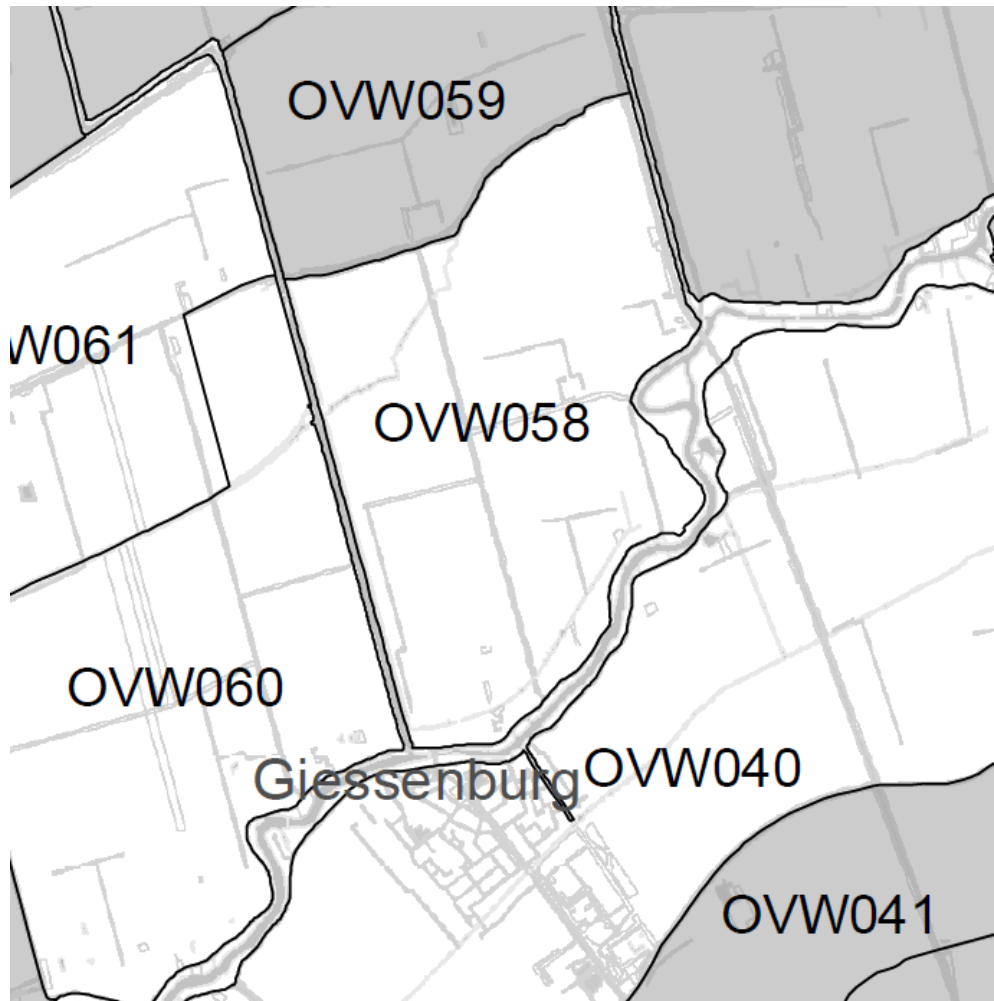
### Oppervlakteanalyse

|               | Bestaand    | Nieuw       | Saldo        |
|---------------|-------------|-------------|--------------|
| Bebouwing     | 1030        | 400         | -630         |
| Verharding    | 1000        | 600         | -400         |
| Water         | 0           | 0           | 0            |
| <b>Totaal</b> | <b>2030</b> | <b>1000</b> | <b>-1030</b> |

Zoals in de bovenstaande tabel is te zien is er sprake van een aanzienlijke afname van het verhard oppervlak met ruim 1000m<sup>2</sup>. Hierdoor is het niet noodzakelijk extra waterberging te realiseren. Door afname van verhard oppervlak zal er minder versnelde afvoer naar oppervlaktewater plaats vinden. Er zullen geen waterpeilstijgingen in de omliggende watergangen bij een flinke regenbui optreden.

### Watersysteem

Het plangebied is gelegen langs de Giessen in het peilgebied Ovw058. Dit Peilgebied behoort tot de Overwaard en heeft een winterpeil van -1,93 mNAP en een zomerpeil van -2.05 mNAP. Het plangebied grenst aan de Giessen.



Afbeelding 8: uitsnede vigerende peilen 2009

### Riolering

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de riolering. Hiervoor wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. De plaats van aansluiting op de bestaande riolering heeft de goedkeuring van de gemeente. Tevens dient gecontroleerd te worden of het bestaande rioolstelsel / rioolstelsel de extra DWA belasting kan verwerken. Gezien de zeer geringe toename worden geen problemen verwacht.

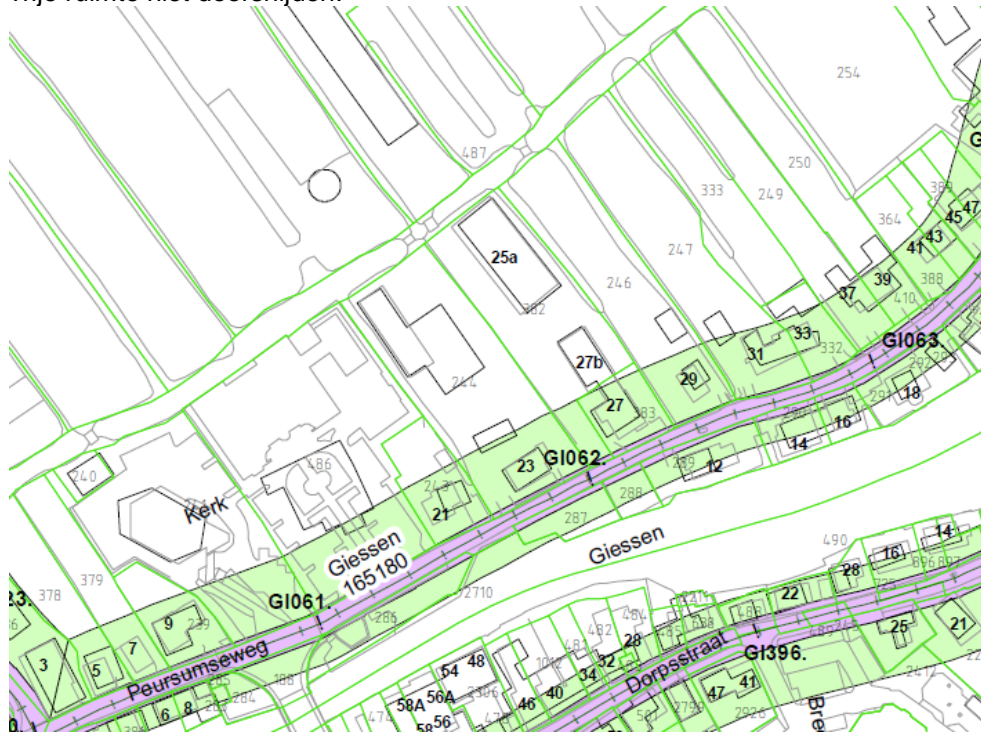
Bij nieuwbouw wordt ingezet op het niet-aankoppelen van schone oppervlakken. Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. In de nabije omgeving van het bouwplan is oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren.

Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.



## Waterkering

De Peursumseweg, waaraan het plangebied is gelegen, maakt onderdeel uit van de regionale waterkering langs de Giessen. In 2010 is er een legger vastgesteld voor deze regionale waterkering waarin voor elk traject een dwarsprofiel is opgesteld. In het dwarsprofiel is de kernzone en het profiel van vrije ruimte (pvvr) benoemd. Bebouwing dient buiten de kernzone te blijven en mag het profiel van vrije ruimte niet doorsnijden.



Afbeelding 9: uitsnede legger regionale waterkering Overwaard

In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. In de onderstaande afbeelding zijn de invloedslijnen van de waterkering zichtbaar. Door de nieuwe woningen te realiseren buiten deze invloedslijnen (profiel van vrije ruimte) vormt het bouwplan geen bedreiging voor de regionale waterkering. Indien de woning buiten het profiel van vrije ruimte wordt gerealiseerd, maar wel binnen de beschermingszone is er een watervergunning noodzakelijk. Voor alle (bouw) werken in de kern- en beschermingszone van de waterkering is namelijk een watervergunning nodig. Indien de woningen buiten beschermingszone worden gebouwd kan het bouwplan zonder watervergunning worden gerealiseerd.

## Peursumeseweg 23 bestaande situatie.

Profiel van Vrije Ruimte waterkering



Afbeelding 10: profiel van vrije ruimte waterkering

### Kwel

In de directe omgeving van het bouwplan is geen groot oppervlaktewater aanwezig. Kwelproblemen zijn niet aan de orde.

### Ontsluiting

De ontsluiting van de percelen vindt plaats via de reeds bestaande ontsluitingen aan de rechter en linkzijde van de bestaande bedrijfswoning. Indien de ontsluitingen worden aangepast of verlegd is een watervergunning van het waterschap vereist.

### Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Voor een nieuwe oprit/ afrit naar de Peursumeseweg is geen vergunning van het waterschap vereist, omdat dit gedeelte van de Peursumeseweg is gelegen binnen de bebouwde kom en in beheer is bij de gemeente Giessenlanden.

### Grondwaterbeschermingszone

De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingszone als bedoeld in de Provinciale Milieuvordering Zuid-Holland.

### Conclusie

De voorgenomen wijziging van de bestemming heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Wel zal er bij de aanvraag omgevingsvergunning rekening moeten worden gehouden met de aspecten als in deze watertoets benoemd.



## 5.6 Flora en fauna

### Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebied beschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

### Flora- en faunawet

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer.

De wet schrijft voor:

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

### EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS.

Het projectgebied is gelegen langs de Giessen in de kern Giessenburg, onderdeel van het Groene Hart. Het maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

### Plangebied

In het onderhavige geval is het plangebied gelegen langs de Giessen en wordt de locatie thans gebruikt voor opslag en bewoning. Het voorgenomen plan bestaat uit de sloop van de bestaande opstallen en de realisatie van twee vrijstaande woningen. Hierdoor zal de vigerende agrarische bestemming moeten worden omgezet naar een woonbestemming. Omdat er met het plan de bestaande opstallen zullen worden gesloopt is het noodzakelijk onderzoek uit te voeren naar de invloeden van het plan op de aanwezige flora en fauna. Om dit in kaart te brengen is er aan Ecoline gevraagd een Quickscan uit te voeren.

De conclusies van dit onderzoek luiden:

*“Er werden bij dit onderzoek wel rugstreeppadden, maar geen sporen van gebruik door vleermuizen aangetroffen in de te slopen en/of verbouwen opstallen. Dit behoeft bijzondere aandacht en mogelijk een ontheffing (zie: 8. advies).*

*Het oude boerenwaluwnest is tekenend voor locaties waar voorheen vee was. Als het vee weggaat verlaten boerenwaluwen meestal hun voormalige broedlocaties omdat er dan niet voldoende voedsel meer voor ze is..*

### **Advies**

*Naar aanleiding van de aangetroffen rugstreep padden is het Flora en Faunaloket van het ministerie ELI, Dienst Regelingen, geraadpleegd en gekeken naar de beste manier om hiermee om te gaan. We maken hierbij gebruik van de Soortenstandaard van het ministerie van december 2001 (zie bijlagen). Er is hier geen sprake van het dempen van wateren, dan wel grootschalig grondverzet, maar het betreft een 'zomerverblijfplaats' dan wel 'winterverblijfplaats'. Indien de Soortenstandaard (zie: 10. Wettelijke bepalingen...) nauwkeurig wordt gevolgd is het aanvragen van een ontheffing niet nodig.*

*Zomerverblijfplaatsen zijn er in de lintbebouwing van Giessenburg ruim voldoende, en omdat de oppervlakte van het melktankhok maar enkele vierkante meters bedraagt, waar bovendien alleen maar onder wat achtergelaten kledingstukken plaats is om onder te schuilen, is het verlies aan leefruimte voor de padden uiterst marginaal. Een mobiele soort als de rugstreep padden kan voor het ingaan van een nieuw seizoen met gemak nieuwe plekken vinden.*

*De mogelijkheid dat het een winterverblijfplaats is, is in overweging genomen. Hierover werd ook telefonische gecommuniceerd met de heer A. aan de Wiel, die aangaf dat sloop pas in het voorjaar zal plaatsvinden. De rugstreep padden kunnen dus ongestoord de winter door. Voorwaarde is dat voor het ingaan van het herfstseizoen, 1 oktober 2013 (!) het schuurtje gesloopt is. (Anders moet daarmee gewacht worden tot 1 april 2014.) Bij twijfel ecologisch deskundige raadplegen! Houten, 14 september 2012"*

### **Conclusie**

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan kan worden geconcludeerd dat het bouwplan geen belemmeringen oplevert voor het aspect flora en fauna, mits het melklokaal zal worden gesloopt in het voorjaar of de zomer van 2013.

### **Zorgplicht**

Uiteraard zal er tijdens de werkzaamheden moeten worden gelet op de aanwezigheid van beschermde soorten en indien deze worden geconstateerd zullen de werkzaamheden moeten worden stilgelegd in afwachting van verder onderzoek.

## **5.7 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen met de inwerking treding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankert in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

Bij brief van de provincie van juni 2006 (kenmerk DGWM/2006/7006), "Besluit luchtkwaliteit 2005; herziening brief van 27 juli 2005", is aangegeven dat bij plannen van minder dan 90 woningen de invloed op de luchtkwaliteit te verwaarlozen is. Hierdoor is geen informatieplicht naar de provincie Zuid-Holland met betrekking tot lucht(kwaliteit) noodzakelijk.

## 5.8 Externe veiligheid

### Algemeen

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

### Invloed van stationaire bronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die gevaarlijke stoffen aanwezig hebben en gebruiken. Daarnaast zijn er geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken. Derhalve zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door stationaire bronnen te verwachten.

### Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Het kabinet heeft op 9 februari 2007 ingestemd met een nieuwe aanpak van het buisleidingen. Zo komt er een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. Daarin werkt de regering de wet verder uit. Deze AMvB zal regels gaan stellen voor risico's en zonerings langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

### Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de "risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" d.d. 24 maart 2003 opgesteld door Adviesgroep AVIV, in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke wegen is de gemeente bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

### Kabels en Leidingen

Er zijn er binnen de bouwgrenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Wel zal een Klic-melding worden gedaan voordat wordt gestart met de werkzaamheden.

## 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 6.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen bestemmingswijziging, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente is een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer getekend.

#### **Conclusie**

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

## 7 MOTIVERING MEDEWERKING

Ondanks dat het voorgenomen ontwikkelingsplan niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan is er toch sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeente Giessenlanden haar medewerking toegezegd voor het doorlopen van de benodigde procedure. Deze medewerking wordt gemotiveerd:

- Een vervallen voormalige veehouderij wordt gesaneerd.
- (overlast gevende) bedrijfsactiviteiten in de lintbebouwing worden verwijderd.
- Met de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen wordt de karakteristieke lintbebouwingsstructuur hersteld.
- Door de sloop van alle bestaande opstallen en beperkte terugbouw van woningen zal het verhard oppervlak afnemen, waardoor de waterbalans in de polder wordt verbeterd.
- Door het vervallen van de milieucirckel die nu op het agrarische perceel rust ontstaat er meer ruimte voor (her)ontwikkeling in de nabije omgeving.

## 8 OVERLEG EN INSPRAAK

### 8.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland;

### 8.2 Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening dient de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) te worden doorlopen en zal eenieder in de gelegenheid gesteld worden een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het bestemmingsplan.