

Bestemmingsplan 'Buurmans Grond'

Gemeente Giessenlanden



Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Buurmans Grond'

Gemeente Giessenlanden

Projectnummer: BP2013-vast
Opdrachtleider: Dhr. Ing. C. School
Identificatiecode: NL.IMRO.0689.BP2013-vast
Plan status: Vastgesteld
Datum: 21-03-2014

FF Factum Firmitas
Mgr. Suijsstraat 20
5375 AG Reek
telefoon: 06-51548106
E-mail: chris.school@home.nl



Adviseur ruimtelijke ordening



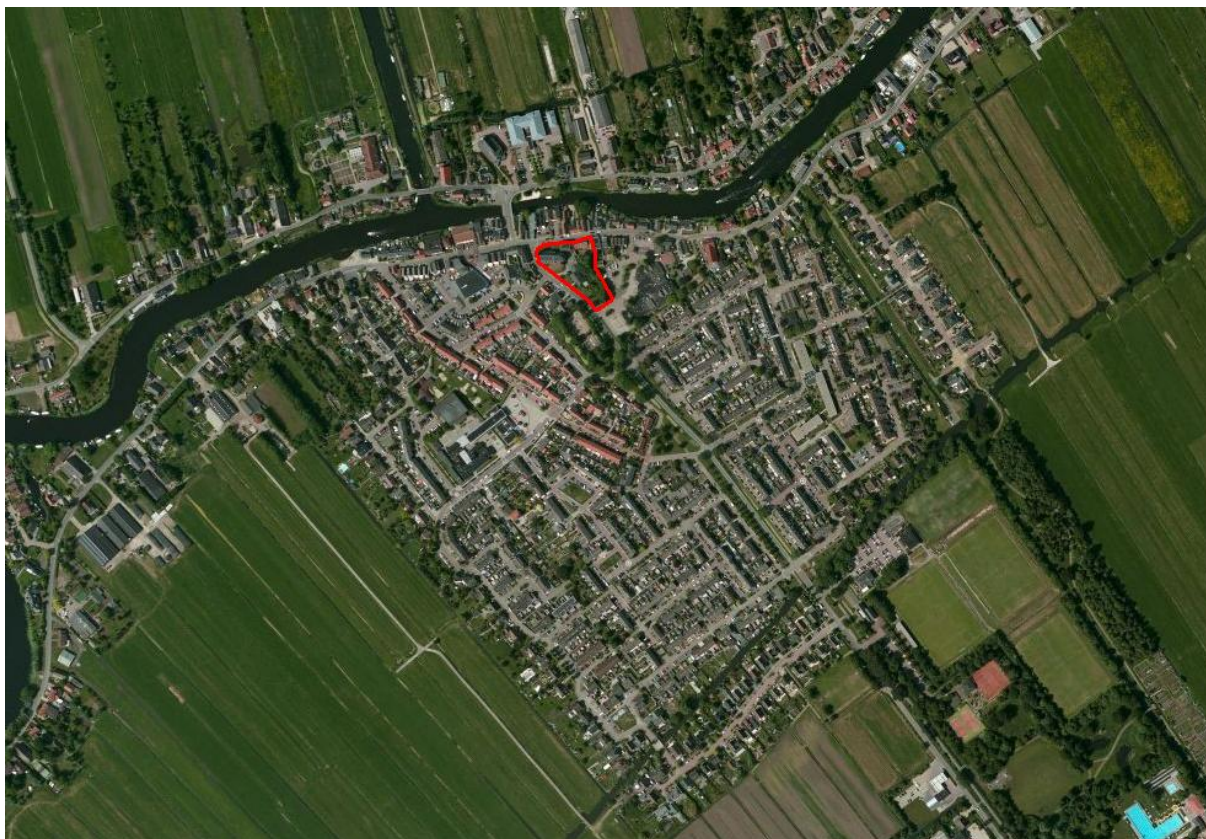
toelichting

Inhoud van de toelichting

1	Inleiding.....	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Vigerende regelingen	4
1.3	Doelstelling bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer.....	5
2	Ruimtelijk beleid	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Regionaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	11
2.5	Conclusie	13
3	Ruimtelijke analyse	14
3.1	Huidige situatie	14
3.2	Toekomstige situatie	18
3.2.1	<i>Randvoorwaarden</i>	18
3.2.2	<i>Stedenbouwkundige visie</i>	18
4	Sectorale aspecten	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Externe veiligheid (BEVI)	22
4.3	Water.....	28
4.4	Bodem	31
4.4.1	<i>Verkennd bodemonderzoek</i>	31
4.4.2	<i>Nader bodemonderzoek</i>	31
4.4.3	<i>Ernst en spoedeisendheid</i>	31
4.5	Geluid	33
4.6	Flora en fauna	34
4.7	Archeologie	36
4.8	Luchtkwaliteit.....	40
4.9	Verkeer	41
4.11	Kabels en leidingen	43
4.12	Eindconclusie milieuaspecten.....	45
5	Juridische planbeschrijving	46
5.1	Opbouw van de bestemmingsregelingen	46
5.1.1	<i>Inleidende regels</i>	46
5.1.2	<i>Bestemmingsregels</i>	46
5.1.3	<i>Algemene regels</i>	48
5.1.4	<i>Overgangs- en slotregels</i>	48
5.2	Specifieke bestemmingsregeling	49
6	Economische/maatschappelijke uitvoerbaarheid	50

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundige visie, Croonen Adviseurs 2011
2. Profiel van vrije ruimte dijkpaal GI 396 en 398
3. Verkennend en nader bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek 2008
4. Beschikking bodem Milieudienst Zuid-Holland-Zuid
5. Flora- en fauna onderzoek, Wallaard Groenvoorziening 2013
6. Bureau en inventariserend veldonderzoek archeologie, RAAP 2011
7. Inventariserend proefsleuvenonderzoek, BAAC 2013
8. Erf inrichtingsplan



Figuur 1.1: situering plangebied

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Bestemmingsplan 'Buurmans Grond' is de juridisch-planologische regeling voor de doorontwikkeling van het Kerkelijk Centrum van de Hervormde kerk op een kavel aan de Dorpsstraat 53, 55 en 57 en de realisatie van twee patiowoningen op een kavel aan de Kerkweg 1 en 3 te Giessenburg (gemeente Giessenlanden).

De locatie waar bestemmingsplan 'Buurmans Grond' wordt gesitueerd, is gelegen aan de splitsing van de Kerkweg en de Dorpsstraat in het noorden van de kern Giessenburg en ten zuiden van rivier De Giessen (zie figuur 1.1 en 1.2).

Het plangebied voor dit bestemmingsplan omvat de kavels sectie G nummer 500 aan de Dorpsstraat en sectie G nummer 2694 aan de Kerkweg te Giessenburg.



Figuur 1.2: plangebied 'Buurmans Grond'

1.2 Vigerende regelingen

Voor de inwerkingtreding van bestemmingsplan 'Buurmans Grond' vigeert het bestemmingsplan 'Giessenburg Dorpskern' voor voorgenoemde kavels aan de Kerkweg en Dorpsstraat te Giessenburg. Bestemmingsplan 'Giessenburg Dorpskern' is op 10 april 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Giessenlanden.

1.3 Doelstelling bestemmingsplan

De bestemmingen van de binnen het plangebied gelegen gronden zoals deze zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Giessenburg Dorpskern' zijn: Maatschappelijk, Wonen en Groen.

Het van oudsher open karakter van het plangebied van de Hervormde kerk is in de loop der jaren verdicht en deels aan het zicht onttrokken.

Om het plangebied een nieuwe impuls te geven en haar openheid terug te brengen, is het plan opgevat om het gedateerde kerkelijk centrum te slopen en een nieuw kerkelijk centrum te bouwen wat verder van de kerk wordt gesitueerd.

Daarnaast worden er 2 patiowoningen en een garage gerealiseerd in het zuidelijk deel van het plangebied.

Voor de duidelijkheid: het plan voor de doorontwikkeling van het Kerkelijk Centrum is ook ingegeven door de uitgangspunten van een door de Hervormde Gemeente opgestelde toekomstvisie. Het bestaande Kerkelijk Centrum "De Rank" wordt voor de invulling van die visie niet geschikt geacht.

Op basis van de benodigde onderzoeken is een verantwoorde bestemmingsregeling ontworpen, waarbij voornoemde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van het relevante beleidskader. Hierbij wordt het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de ruimtelijke analyse van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving gegeven van de gekozen planvorm en de juridische regeling. Hierop volgend is in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het plan uitgewerkt.

2 Ruimtelijk beleid

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Nota Ruimte is per 1 januari 2012 vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Provincies en gemeentes krijgen in de SVIR meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Provincies en gemeenten zijn volgens het Rijk beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Het Rijk richt zich op drie doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken. Om die doelen te bereiken, zijn nationale belangen genoemd.

Dat zijn ondermeer:

- het vestigingsklimaat;
- de hoofdnetwerken voor energie;
- het vervoer van personen en goederen;
- waterveiligheid;
- natuur en milieukwaliteit;
- bescherming van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Deze nationale belangen zijn concreet uitgewerkt voor de regio's Noordwest Nederland, Zuidvleugel, Zuidwestelijke Delta, Brabant-Limburg, Oost Nederland, Utrecht, Noord-Nederland en de Noordzee.

Een raakvlak van de geplande ontwikkeling met de werkingssfeer van de SVIR bestaat hieruit dat er sprake zal moeten zijn van zuinig gebruik van de schaarse ruimte, waarbij in het kader van een daartoe opgestelde "ladder voor duurzame verstedelijking" de voorkeur duidelijk uit gaat naar het (beter) benutten van bestaand stedelijk gebied.

Duidelijk zal zijn dat met dit plan invulling wordt gegeven aan het gewenste Rijksbeleid.

BARRO

In het in 2011 vastgestelde Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO) worden gemeenten verplicht bij het vaststellen van bestemmingsplannen te bezien of bepaalde onderwerpen uit de bovengenoemde SVIR kunnen worden verwezenlijkt. In het BARRO worden een aantal zeer concrete projecten benoemd, zoals Mainport Rotterdam en de Waddenzee.

Duidelijk zal zijn dat dit plan geen raakvlak heeft met de in de BARRO genoemde aspecten en er derhalve niet mee in strijd is.

2.2 Provinciaal beleid

Als uitvloeisel van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft ook de Provincie Zuid-Holland een nieuwe Provinciale Structuurvisie, een Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. Deze Provinciale Structuurvisie wordt momenteel integraal herzien (2013/2014).

Provinciale Structuurvisie; Visie op Zuid-Holland

Zoals gezegd, schrijft de Wet Ruimtelijke Ordening voor dat het Rijk, de provincies en de gemeenten het te voeren beleid beschrijven in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen.

Het motto van deze visie is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". In de Provinciale Structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. De provinciale structuurvisie is op 2 juli 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en dient momenteel als vigerend beleids- en toetsingskader.

De kern van de visie is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn de meest belangrijke uitgangspunten. De provincie streeft naar een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Kenmerkende kwaliteiten zijn een goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water en landbouw en natuur.

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Duidelijk is dat er van sturing vooraf sprake zal zijn.

Provinciale belangen

Om de gestelde doelen te behalen, heeft de provincie een aantal belangen geformuleerd:

1. Behouden en aantrekken van bedrijvigheid en werkgelegenheid;
2. Verbeteren van de waterveiligheid;
3. Robuust en veerkrachtig watersysteem;
4. Duurzame energievoorziening;
5. Versterken stedelijk netwerk;
6. Optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters;
7. Verbeteren interne en externe bereikbaarheid;
8. Voldoende aanbod van verschillende woonmilieus;
9. Voorzien in een gezonde leefomgeving;
10. Ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen;
11. Behouden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur;
12. Verbeteren belevingswaarde en verminderen verrommeling;
13. Realiseren van een complete Ecologische Hoofdstructuur;
14. Versterken recreatieve functie en groenstructuur.

Provinciale hoofdpogaven

De provinciale belangen zijn geordend volgens vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdpogaven:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden.

Provinciale Verordening Ruimte

Als uitvoeringsinstrument om de provinciale structuurvisie uit te voeren is de Provinciale Verordening Ruimte opgesteld.

In deze verordening zijn onder meer de provinciale belangen die voortvloeien uit de Structuurvisie vastgelegd om er zeker van te zijn dat deze belangen in de gemeentelijke bestemmingsplannen worden vertaald.

Te denken valt onder meer aan de begrenzing van de rode contouren en van de groene contouren. Daarnaast zijn er in de provinciale verordening regels opgenomen over de inhoud van bestemmingsplannen en de toelichting hiervan.

Zoals gezegd, neemt de provincie Zuid-Holland als uitgangspunt dat verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied plaatsvindt. Inbreiden en herstructureren zijn hierbij de leidende principes. Hierdoor wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied versterkt en is er tevens sprake van "zuinig ruimtegebruik".

Op de bijbehorende kaart zijn alle buiten het stedelijk netwerk gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door strakke bebouwingscontouren. Deze contouren geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer.



Figuur 2.1: uitsnede kaart Verordening Ruimte van Provincie Zuid-Holland

Het bestemmingsplan "Buurmans Grond" ligt geheel binnen de bestaande bebouwingscontouren en er worden vanuit de Verordening Ruimte dan ook geen nadere randvoorwaarden meegegeven.

Relatie provinciaal beleid en bestemmingsplan 'Buurmans Grond'

In het kader van "zuinig ruimtegebruik" kiest de provincie op basis van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte eerder voor een kwaliteitsimpuls van bestaand terrein binnen de strakke bebouwingscontouren dan voor het ontwikkelen van nieuwe ruimte.

Onderhavig plan behelst de sloop van het verouderde kerkelijk centrum, welke gelegen is binnen de bebouwingscontour van Giessenburg. Het plangebied heeft in de loop der jaren haar karakteristieke openheid verloren en is verouderd en aan het zicht onttrokken.

Om het plangebied een nieuwe impuls te geven en de openheid terug te brengen, is het plan opgepakt om het bestaande kerkelijk centrum te slopen waarna een nieuw kerkelijk centrum wordt gebouwd.

Het nieuwe kerkelijk centrum wordt op ruimere afstand van de kerk gesitueerd waardoor het plangebied haar openheid terug krijgt. Naast het kerkelijk centrum worden, in het zuidelijk deel van het plangebied, 2 patiowoningen en een garage gebouwd.

Op basis van bovenstaande is de ontwikkeling van bestemmingsplan 'Buurmans Grond' een goed voorbeeld van zuinig ruimtegebruik en een kwaliteitsimpuls van het bestaande dorpsgezicht en is hierdoor in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Provinciale woonvisie Zuid-Holland 2011 -2020

Medio 2011 heeft de provincie Zuid-Holland de woonvisie voor haar grondgebied vastgesteld. De krimp van de bevolking maar ook het belang van kwaliteit van de woonomgeving heeft er toe geleid dat de woningmarkt aan verandering onderhevig is. Daar komen uiteraard ook nog de gevolgen van de economische crises bovenop.

De provincie heeft ten aanzien van de woningbouw een aantal ambities geformuleerd:

- niet meer woningen plannen dan nodig zijn
- provincie stelt de kaders, de regio werkt uit
- voldoende passend woningaanbod voor alle doelgroepen

Concreet betekent dit dat alle woningbouwplannen in regionaal verband nader dienen te worden beschouwd, waarbij met name het "bouwen naar behoefte" (uitgangspunt is migratiesaldo nul) van groot belang is.

Gelet op het feit dat met de bouw van twee patiowoningen (op basis van de uitgangspunten van de woonvisie van de gemeente Giessenlanden) zonder meer gebouwd wordt naar behoefte binnen een kwalitatief hoogwaardige omgeving kan worden gesteld dat het bestemmingsplan "Buurmans Grond" op dit onderdeel past binnen de provinciale woonvisie.

2.3 Regionaal beleid

Pact van Bleskensgraaf

De vergrijzing neemt de komende jaren sterkt toe. Bovendien willen zorgvragers zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. De gemeenten gelegen in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, cliëntenorganisaties, woningcorporaties, zorginstellingen en welzijnsorganisaties hebben daarom in 2006 de krachten gebundeld. In het Pact van Bleskensgraaf zijn de noodzakelijke prestaties van de betrokken partijen tot 2015 opgenomen.

De samenwerking in het Pact moet leiden tot uitbreiding en vernieuwing van het woningbestand, versterking van welzijn en leefbaarheid en de wijze waarop zorg thuis aan ouderen en mensen met een handicap geleverd wordt. Het eindresultaat van de samenwerking is een levensloopbestendige regio met samenhangend beleid, waar zorgvragers langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden (2004)

De regionale structuurvisie Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geeft een visie op de regio met een doorkijk naar 2015. De kernvisie uit de nota luidt: *"de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegend open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën"*.

In de structuurvisie zijn de volgende beleidslijnen voor wonen geformuleerd:

- Zorg voor voldoende huisvesting van aan de regio gebonden inwoners, met een woningbouwprogramma waarmee in ieder geval 90% van de natuurlijke aanwas kan worden gehuisvest;
- Extra aandacht geven aan geschikte huisvesting van speciale doelgroepen als ouderen en startende huishoudens;
- Naast een forse regionale opgave voor herstructurering zal tijdig de capaciteit binnen de bebouwingscontouren worden benut; daarbij is opstelling van een meerjarig gedifferentieerd woningbouwprogramma gewenst.

De opvolgende visie 2030 'Open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Regionale woonvisie (2013)

De regionale woonvisie bevindt zich in afrondende fase. Doel van de regionale woonvisie is onder meer om tot afstemming van bouwplannen te komen. Door de economische crisis en de onmiskenbare trek naar grotere steden, zijn nieuwe keuzes nodig. Kwalitatieve aanknopingspunten, woonmilieus en aantoonbare concrete behoefte vormen belangrijke ingrediënten voor deze afstemming, om uiteindelijk daar te bouwen waar de beste kansen liggen.

Waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 *Werken aan een veilig en schoon Rivierenland* bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Initiatieven voor werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

In de sectorale paragraaf "Water" zal op dit onderdeel nader worden ingegaan.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon (2008)

De Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon is vastgesteld op 18 december 2008 en bevat de uitgangspunten en potenties voor de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen de gemeente Giessenlanden en heeft een planperiode van circa 15 jaar.

Leefbaarheid en sociale samenhang

Ten aanzien van het onderdeel leefbaarheid en sociale samenhang is aangegeven dat de gemeente Giessenlanden streeft dat per kern een minimaal pakket aan voorzieningen aanwezig dient te zijn die van belang zijn voor de identiteit en leefbaarheid. Indien de functie/rol van de voorziening belangrijk is voor de sociale cohesie in een kern, dient deze behouden te blijven.

Het nieuwe Kerkelijk Centrum zal natuurlijk een grote bijdrage aan de sociale cohesie en leefbaarheid van de kern Giessenburg geven.

Wonen

Ten aanzien van het onderdeel woningbouw is aangegeven dat de gemeente Giessenlanden uitsluitend uitbreidingslocaties toestaat in Arkel en Giessenburg. Daarbij gaat, zoals in de structuurvisie is aangegeven, de voorkeur uit naar inbreidings- en herstructureringslocaties.

Het plangebied is gelegen binnen de reeds genoemde strakke rode bouwcontouren en is daarmee in potentie een inbreidingslocatie. Daarnaast wordt een belangrijke kwaliteitsslag geleverd door de sloop van een verouderd en matig gesitueerd kerkelijk centrum en de bouw van een nieuw karakteristiek ruimtelijk goed ingepast kerkelijk centrum en de sloop/herbouw bouw van twee patiowoningen en een garage.

Met dit plan wordt aan een aantal belangrijke uitgangspunten uit de Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon voldaan.

Nota volkshuisvesting (2007)

Voor wat betreft het wonen is de Volkshuisvestingsnota van de gemeente, die door de raad is vastgesteld op 25 oktober 2007, leidend.

Het belangrijkste beleidsuitgangspunt van de gemeente is dat alle inwoners en alle sociaal en economisch gebonden, die binnen de gemeente een woning zoeken, in de gemeente een passende woning kunnen vinden. Dat geldt voor alle doelgroepen binnen de gemeente en in het bijzonder voor starters, senioren en de lagere inkomensgroepen.

Om een evenwichtige bevolkingsopbouw te realiseren, worden in de Volkshuisvestingsnota 5 beleidsdoelstellingen geformuleerd:

- Voldoende woningen voor de eigen behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- Huur- en koopwoningen levensloopbestendig maken, maar ook herstructureren en gerichte verkoop van huurwoningen om starters tegemoet te komen;
- Voor alle doelgroepen bouwen: starters, huurstarters, senioren, zorgdoelgroepen en de lagere inkomensgroepen;
- Inzet op vitale en leefbare kernen;
- Uitwerken van het woningbouwprogramma per kern.

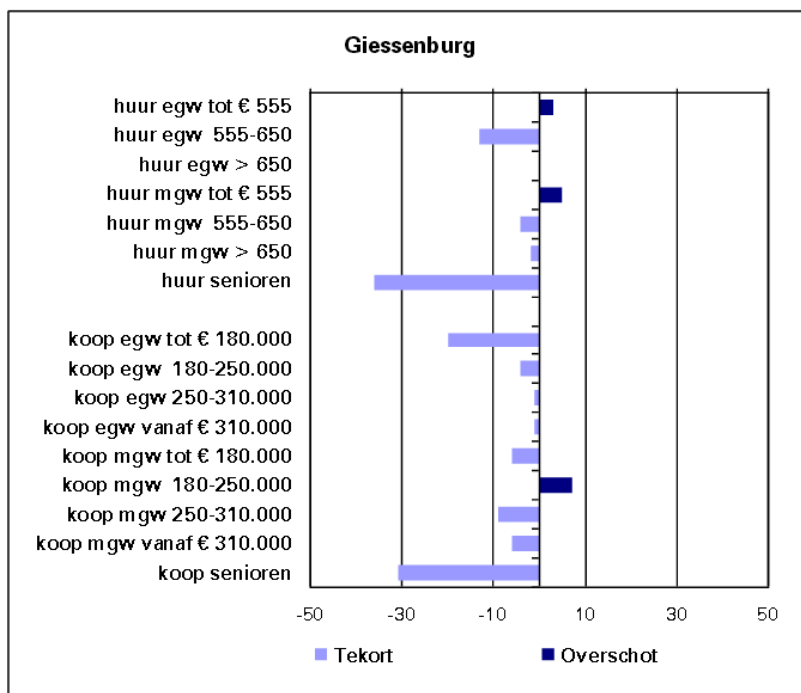
Woningbehoefte

Na analyse van de woningbehoefte heeft de gemeente een programma opgesteld dat o.a. bestaat uit een nieuwbouwpoging voor de periode 2007 – 2020. Hierbij wordt vooral aandacht besteed aan starterswoningen, huurwoningen en seniorenwoningen. Voor de gehele periode bestaat de nieuwbouwpoging uit een voorraauditbreiding van 500 woningen (bij migratiesaldo nul). Omdat onduidelijk is of dit voldoende is voor de eigen woningbehoefte, zal de ontwikkeling daarvan nauwkeurig in de gaten worden gehouden en worden zo nodig extra bouwgronden ontwikkeld.

Woningbehoefte

Het programma is op basis van het woningbehoefte onderzoek 'Wonen in Giessenlanden, nu en in de toekomst' uit 2011 bepaald en zal worden vastgelegd in de met de gemeente te sluiten samenwerkingsovereenkomst.

Uit het onderzoek komt naar voren dat er in Giessenburg een duidelijke vraag is naar toevoeging van woningen. Geconcludeerd wordt dat er circa 120 woningen nodig zijn om in de vraag te kunnen voorzien. Hierbij ligt het accent op huur- en koopwoningen voor senioren. Echter wordt bij verhuizing natuurlijk enerzijds een huis betrokken maar komt het oude huis vrij. De gestelde vraag van 120 woningen zal in de praktijk dus aanzienlijk lager liggen.



Bron: woningmarktonderzoek Quintis 2011

Figuur 3.3: woningbehoefte Giessenburg 2011

Te realiseren woningbouwprojecten in Giessenburg

Het toekomstige woningbouwprogramma voor de kern Giessenburg richt zich met projecten als; woonzorgcomplex Ghysenburg en Doetse Hoeve op sociale huurwoningen, starterswoningen, seniorenwoningen en enkele duurdere koopwoningen. Hiermee speelt de gemeente in op de grootste woningtekorten binnen Giessenburg.

Met de bouw van 2 patiowoningen tussen €250.000,- en €300.000 biedt onderliggend plan een type woning dat goed aansluit op de vraag vanuit de bevolking en het woningtekort van Giessenburg.

2.5 Conclusie

De ontwikkeling van een nieuw kerkelijk centrum en twee patiowoningen aan de Kerkweg/Dorpsstraat te Giessenburg wordt gerealiseerd op een reeds bebouwde locatie binnen de bebouwingscontour en draagt hiermee bij aan gewenste intensivering van gebruik van het bestaand bebouwd gebied.

Daarnaast wordt door de sloop van het bestaande kerkelijk centrum en realisatie van een nieuw kerkelijk centrum, een kwaliteitsimpuls aan het plangebied gegeven en wordt de van oudsher karakteristieke openheid van het plangebied teruggebracht.

Met de toevoeging van twee patiowoningen voor senioren wordt voldaan aan een duidelijke vraag, zoals verwoord in de Woonvisie van de gemeente Giessenlanden.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan bijdraagt aan overheidsdoelstellingen als een vitaal platteland, zuinig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, realisatie binnen de bestaande bebouwingscontour en concentreren van verstedelijking en bouwen naar behoefte. Hiertoe is het plan zowel in overeenstemming met het ruimtelijk beleid van het Rijk alsmede het beleid van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Giessenlanden.

3 Ruimtelijke analyse

3.1 Huidige situatie

Het ca. 0,37 ha grote plangebied omvat de kavels sectie G nummer 500 aan de Dorpsstraat en sectie G nummer 2694 aan de Kerkweg te Giessenburg.

Wat direct naar voren komt uit de ruimtelijke analyse van het plangebied is de ruimtelijke impact en verschijningsvorm ter plaatse van het huidige kerkelijk centrum De Rank.

De bouw van het kerkelijk centrum tussen de Hervormde kerk en de monumentale boerderij heeft grote gevolgen gehad voor de historische structuur en verschijningsvorm aan de Dorpsstraat en het centrumgebied van Giessenburg.

De bouw van De Rank heeft zowel grote gevolgen gehad voor de ruimtelijke kwaliteit van de Hervormde kerk als voor de oude boerderij.

De Hervormde kerk verliest haar solitaire ligging aan de Dorpsstraat en de bijzondere kopgevel van de boerderij wordt aan het zicht onttrokken.

Met de bouw van de bij de domineeswoning behorende garage wordt de vrije ruimte om de kerk verder aangetast. Hierdoor ontstaat een onsamenhangende ruimte achter de kerk met een marginale ruimtelijke verblijfskwaliteit en uitstraling. Al de hierboven omschreven ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat zowel de Hervormde kerk als de karakteristieke boerderij niet volledig tot hun recht komen (Croonen Adviseurs, 2011).



Figuur 3.1: stedenbouwkundige opzet

Uittreksel Kadastrale Kaart



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 22 maart 2013 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>GIESSENBURG G 2694</p>	
---	---	--

Figuur 3.2: uittreksel Kadastrale kaart

Kavel sectie G nummer 2694 (westelijke kavel)

Afbeelding 3.1: bebouwing westelijke kavel



Afbeelding 3.2: bebouwing westelijke kavel

Kavel sectie G nummer 500 (oostelijke kavel)

Afbeelding 3.3: oostelijke kavel



Afbeelding 3.4: oostelijke kavel

3.2 Toekomstige situatie

In mei 2011 is er door Croonen Adviseurs uit Rosmalen een stedenbouwkundige visie voor het plangebied opgesteld.

Bij het ontwerpen van het plangebied is een aantal randvoorwaarden beschreven en is zowel een ruimtelijke alsmede een bebouwingsvisie uitgewerkt.

3.2.1 Randvoorwaarden

Vanuit de ruimtelijk-functionele analyse van zowel de historische- als de huidige situatie van de directe omgeving van de Hervormde kerk, is een aantal ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld die richtinggevend en inspirerend zijn voor de ontwikkelingsvisie van het nieuw kerkelijk centrum.

De essentie is dat de Hervormde kerk weer haar solitaire ligging terug krijgt in het centrum van Giessenburg. Om dit te kunnen realiseren is het noodzakelijk om het huidige kerkelijk centrum De Rank te slopen. Hierdoor krijgt de Hervormde kerk weer de ruimte en ontstaat de mogelijkheid om weer "om" de kerk te lopen.

De karakteristieke boerderij aan de Dorpsstraat wordt door de huidige situering van De Rank, grotendeels aan de aandacht en het zicht onttrokken. Door de sloop van De Rank komt de boerderij vrij te staan aan de kerkzijde en toont de boerderij zich met haar bijzondere kopgevel naar de Dorpsstraat. De kopgevel en de gevel aan de Dorpsstraat dienen mogelijk gerestaureerd te worden of op een verantwoorde manier (ver)nieuwbouw te worden met aandacht voor de historische detaillering en kwaliteiten.

Achter in de tuin van de monumentale boerderij staat een aantal waardevolle bomen, deze dienen zoveel mogelijk behouden te worden (eik-esdoorn). Hierdoor wordt de dorpse karakteristiek behouden en waar mogelijk het groene karakter versterkt.

Door het slopen van het huidige kerkelijk centrum De Rank, ontstaat de mogelijkheid om de kerk vrij in de ruimte te positioneren met daaromheen een nieuw "dorpsplein" als ontmoetingsplek, te realiseren binnen het dorp.

3.2.2 Stedenbouwkundige visie

Ruimtelijke visie

De ruimtelijke visie is gebaseerd op het opheffen van een aantal dissonanten binnen de ruimtelijke structuur en inrichting. Enerzijds is het van belang dat de Hervormde kerk weer een solitaire ligging krijgt binnen het centrum van Giessenburg, anderzijds is het van belang dat delen van de boerderij aan de Dorpsstraat weer in ere hersteld worden.

Hierbij krijgt zowel de Hervormde kerk als de boerderij weer een bijzondere plaats in het dorpshart van Giessenburg en ontstaat er ruimte om een "dorpsplein" te realiseren als schakel tussen de Hervormde kerk en het centrum van Giessenburg.

In de huidige situatie is de sfeer van de boerderij karakteristiek aan de Dorpsstraat. Het thema "boerenerf" is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden en de groene sfeer dient behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. Om dit te realiseren is het noodzakelijk de bebouwing van De Rank te slopen. Hierdoor krijgt de kerk weer haar solitaire ligging zodat het lint en de kopgevel van de monumentale boerderij weer de afronding gaat vormen van de ruimte aan de Dorpsstraat.

De boerderij wordt zo veel mogelijk in haar glorie hersteld en uitgebouwd en zo getransformeerd tot een karakteristiek bouwwerk waarbinnen het kerkelijk centrum haar onderkomen vindt.

De boerderij wordt aan de achterzijde uitgebreid met een nieuwbouwdeel waardoor het nieuwe kerkelijk centrum een plek in de nieuwbouw kan krijgen. De entree van de nieuwbouw gesitueerd aan het nieuwe "dorpsplein" en de kerk.

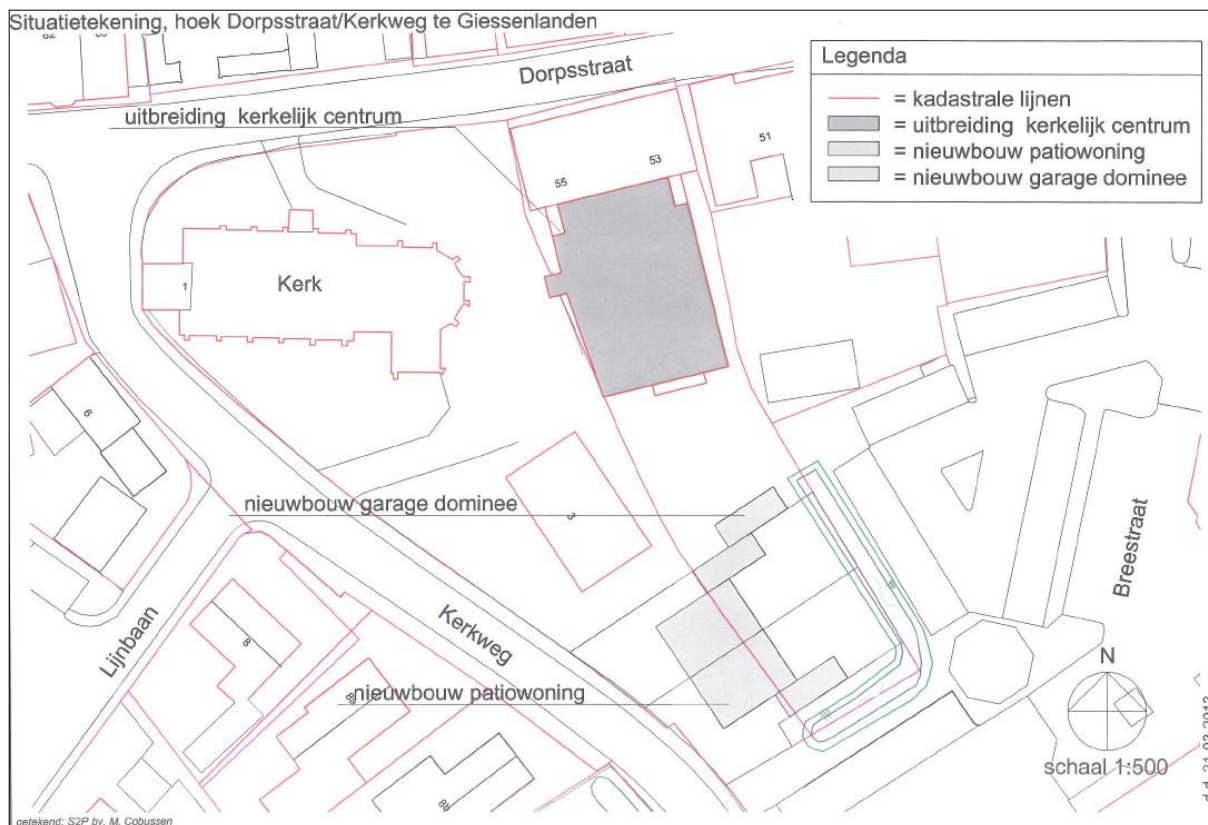
In de tuin worden twee tuinwoningen (patio's) gerealiseerd die de overgang realiseren naar het achterliggende parkeerterrein. Het plan is een totaal ontwikkeling en het is van belang dat er een ensemble van bouwelementen ontstaat, zowel richting Kerkweg – dorpsplein als de monumentale boerderij.

Bebouwingsvisie

De bebouwingsvisie voor het nieuwe kerkelijk centrum dient een architectonische vertaling te zijn van de totale ontwikkelingsvisie. In de ontwikkelingsvisie worden randvoorwaarden geformuleerd die een nadere uitwerking verdienen ten aanzien van de verschijningsvorm, massaopbouw, architectuur en materiaalgebruik van het nieuwe kerkelijk centrum.

Vanuit het stedenbouwkundige plan is het van belang dat het nieuwe kerkelijk centrum in harmonie ontwikkeld wordt met de monumentale boerderij (bebouwingshoogte) en de tuinwoningen. In het stedenbouwkundig plan is het nieuwe kerkelijk centrum vormgegeven als twee afzonderlijke volumes met een transparant koppelstuk (entree). De uitbreiding dient een duidelijke vertaling te krijgen als onderdeel van het ensemble "boerenerf". Een bouwdeel dat intern een voortzetting is van het programma, maar als een zelfstandig bouwdeel beleefbaar aan de pleinzijde, naast de Hervormde kerk. Hierbij is het van belang dat de nieuwe bebouwing de wandvorming wordt van het nieuwe "plein" wat gecreëerd wordt tussen de kerk en het kerkelijk centrum.

Bij de uitwerking en detaillering van het nieuwe kerkelijk centrum is het aspect privacy richting bestaande tuinen aan de Dorpsstraat en oriëntatie richting het "dorpsplein" van groot belang. Hierbij moet aandachtig worden gekeken naar de positionering van gevelopeningen en bebouwingshoogte. Voor de beeldkwaliteit is het van belang om het nieuwe kerkelijk centrum vorm te geven als een eigentijdse vertaling van een bebouwingsonderdeel, behorend bij de monumentale boerderij (boerenerf). In deze eigentijdse verschijningsvorm, materiaalgebruik en detaillering wordt een contrast gecreëerd met de historische boerderij waardoor de historische boerderij extra wordt benadrukt en versterkt binnen het nieuwe ensemble (Croonen Adviseurs, 201), (zie bijlage 1).



Figuur 3.3: stedenbouwkundige visie

4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders (voor beleidskaders zie hoofdstuk 2).

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven en wordt er een toets aan andere waarden uitgevoerd. Hierbij worden thema's belicht als: externe veiligheid, waterhuishouding, bodemkwaliteit, geluid, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, luchtkwaliteit, verkeer en kabels en leidingen.

4.2 Externe veiligheid (BEVI)

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) op 4 augustus 2004, laatste wijziging 1 januari 2010. Deze vervangt de vastgestelde risiconormering (Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS), Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996).

Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gewerkt aan het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In het project Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen is, in voorbereiding op het Btev, beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke ordening en risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij de laatste wijziging van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is reeds ingespeeld op het Basisnet Water en het Basisnet Weg.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor vervoer met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Voor bestaande situatie geldt, zowel voor kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten, een grenswaarde van PR 10-5/jr en streefwaarde van PR 10-6/jr.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijven, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Het GR wordt weergegeven in een fN-curve. Voor het GR wordt uitgegaan van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde voor het GR is per km-route of tracé bepaald op 10-2/N2, dat wil zeggen een frequentie van 10-4/jr voor 10 of meer slachtoffers, 10-6/jr voor 100 of meer slachtoffers etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. In alle gevallen moet een verslechtering van het GR worden gemotiveerd door het bevoegd gezag. Als maatstaf voor het invloedsgebied GR kan de 10-8-contour worden genomen.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. De Revb is een nadere invulling van het Bevb. Momenteel gelden het Bevb en de Revb enkel voor hogedrukaardgasleidingen en voor leidingen met aardolieproducten. Overige leidingen zoals etheenleidingen, propeenleidingen e.d. worden in een later stadium toegevoegd.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan gelden grenswaarden voor het PR voor kwetsbare objecten en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Voor bestaande situaties geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van PR 10-6/jr.

Daarnaast dient binnen het invloedsgebied van de buisleiding het GR te worden verantwoord en vergeleken met de in het Bevb gedefinieerde lijn, die loopt van 10-4/jr bij 10 dodelijke slachtoffers naar 10-6/jr bij 100 dodelijke slachtoffers. Voor hoge druk gasleidingen is het programma CAROLA het aangewezen rekenprogramma.

Voor aardolieproducten is het programma Safeti-NL aangewezen. Langs een buisleiding is een belemmeringstrook aanwezig, waarbinnen in principe geen bouwwerken zijn toegestaan.

Externe veiligheid hoogspanningslijnen

In het Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat bij nieuwe situaties zo veel als redelijkerwijs mogelijk vermeden dient te worden, dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0.4 μ T (de magneetveldzone). Binnen deze 0,4 microteslazone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid hanteert de overheid twee risicogrootheden:

- het PR: dit is de overlijdenskans voor een individu in de omgeving van de installatie als gevolg van een ongeval met die installatie;
- het GR: dit is de cumulatieve kansverwachting voor slachtofferaantallen in de omgeving van een installatie als gevolg van mogelijke ongevallen met die installatie. Anders dan bij het PR betreft de norm voor het GR een oriënterende waarde waarvan bevoegd gezag gemotiveerd kan afwijken. Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is, is voor categoriale inrichtingen wettelijk vastgelegd in het Revi. Het Revi vormt dan ook de wettelijke basis voor de verantwoordingsplicht van het GR. Daarnaast is door VROM de Handreiking verantwoordingsplicht GR opgesteld; deze handreiking betreft een hulpmiddel voor het lokale bevoegde gezag bij het verantwoorden van het GR.

Met behulp van deze grootheden worden zowel de kansen op ongevallen als de gevolgen van deze ongevallen beoordeeld. Als uitgangspunt geldt daarbij dat het overlijdensrisico ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen voor mensen in de omgeving, veel kleiner is dan het natuurlijk overlijdensrisico van mensen. Daarnaast is het uitgangspunt dat ongevallen met veel slachtoffers alleen acceptabel worden geacht bij een voldoende kleine kansverwachting.

In het Bevi zijn grenswaarden gesteld voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten en richtwaarden voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten ten aanzien van de PR-contouren. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Voor het GR wordt als oriëntatiewaarde een toetsingsgrafiek voor de overschrijdingsfrequentie voor dodelijke slachtoffers gehanteerd die loopt van 10-5/jr bij 10 dodelijke slachtoffers, 10-7/jr bij 100 dodelijke slachtoffers naar 10-9/jr bij 1.000 dodelijke slachtoffers.

Hogedrukgasleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal hogedrukgasleidingen gesitueerd. In tabel 4.2 zijn deze leidingen en de relevante parameters weergegeven.

Tabel 4.2 Overzicht aanwezige hogedrukaardgasleidingen

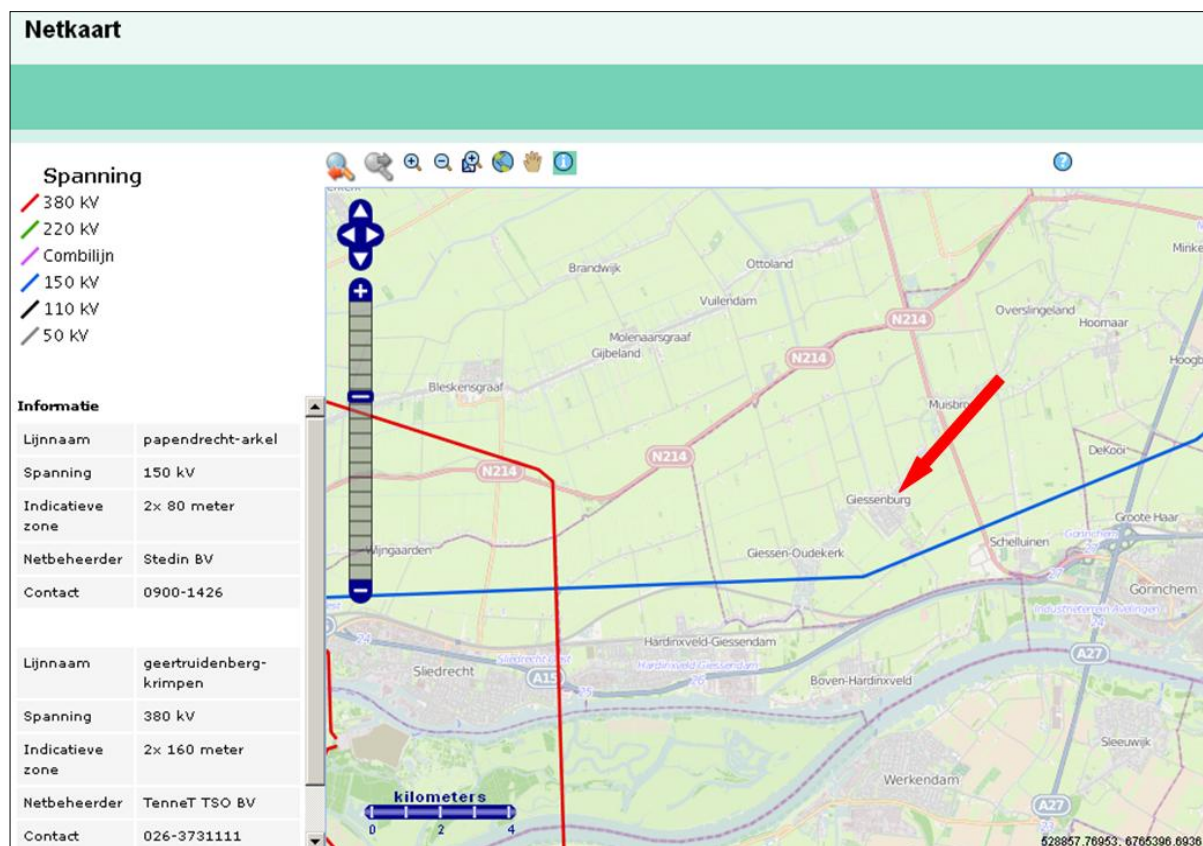
Leiding	Beheerder	Afstand tot plangebied	Diameter	Druk	1% letaliteit-grens
W-528-01-KR-023	Gasunie	1050 m	168,3 mm	40,0 bar	70 m
A-555-KR-100	Gasunie	2600 m	1067,0 mm	66,2 bar	490 m

Uit tabel 4.2 volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied (1% letaliteitgrens) van de leidingen en derhalve leveren deze geen beperkingen voor de realisatie van het plan.

Op basis van de risicokaart is verder geconstateerd dat geen transportleidingen voor brandbare vloeistoffen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen.

Hoogspanningslijnen

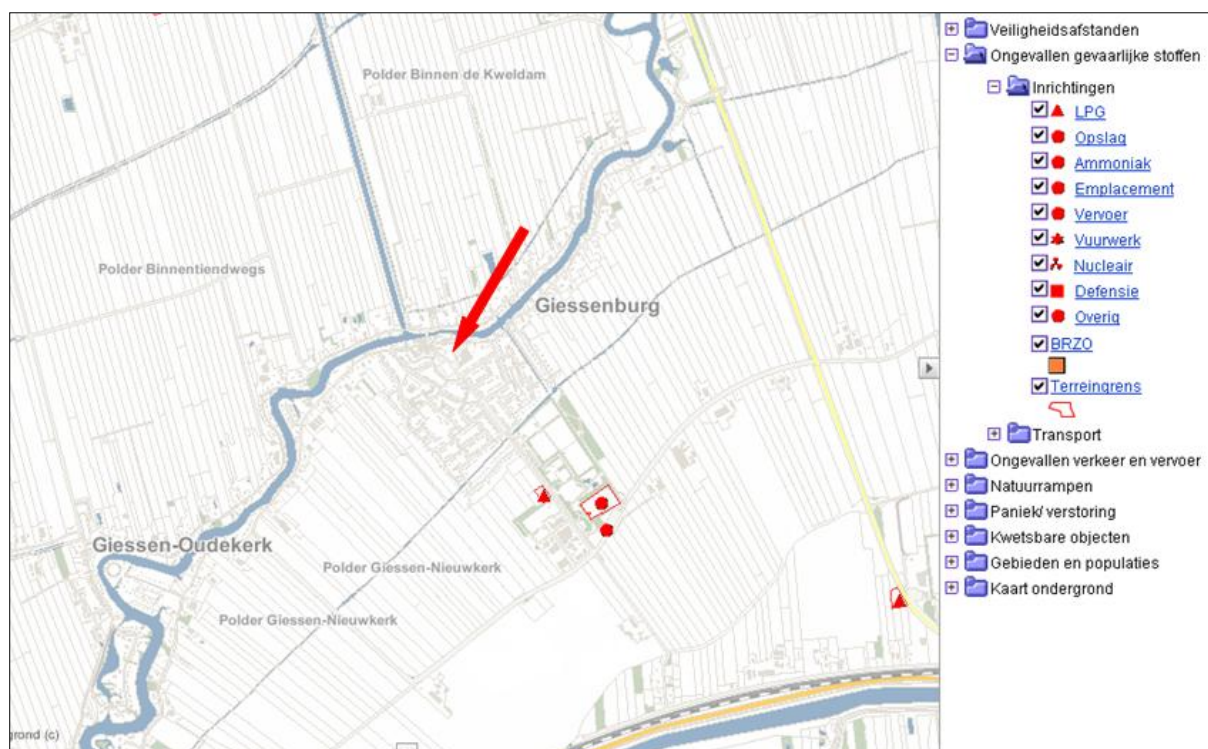
De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn (150 kV) bevindt zich op ca. 2000 m van het plangebied. Het plangebied ligt hiermee ruim buiten de indicatieve zone (2 x 160 m) van de 380 kV lijn en derhalve levert deze geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.



Figuur 4.2: plangebied ten opzichte van hoogspanningslijnen (RIVM)

Risicovolle bedrijven

Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied een aantal risicovolle bedrijven zijn gevestigd. Figuur 4.3 en Tabel 4.3 geven een overzicht van deze bedrijven.



Figuur 4.3: plangebied ten opzichte van gevaarlijke inrichtingen (Risicokaart)

Tabel 4.3 Overzicht risicovolle bedrijven

Bedrijf	Adres	Afstand tot plangebied
Autofood Giessenburg	Kerkweg 10	750 m
Stichting Zwembad "De Doetse Kom"	A.M.A. van Langeraadweg 1	1000 m
Eneco N.V.	A.M.A. van Langeraadweg 1	1100 m

Autofood Giessenburg

Het bedrijf betreft een LPG-tankstation en valt derhalve onder de werkingssfeer van het Bevi. Conform het Revi bedraagt het invloedsgebied van een LPG-tankstation 150 m vanaf het vulpunt. Het plangebied ligt bijgevolg (ruim) buiten het invloedsgebied, zodat deze inrichting geen beperkingen voor de realisatie van het plan tot gevolg heeft.

Stichting Zwembad "De Doetse Kom"

Binnen de inrichting bevindt zich een opslagtank voor 3500 liter chloorbleekloog. Deze vloeistof kan zeer giftige gassen vormen. Voor chloorbleekloogtanks zijn echter geen generieke risicoafstanden beschikbaar.

Eneco N.V.

De betreffende instelling produceert en distribueert elektriciteit, aardgas, stoom en warm water. Voor de instelling is een risicoafstand van 15 m opgenomen. Het plangebied ligt ruim buiten deze risicoafstand. Deze inrichting vormt dan ook geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

De risicocontouren van de wegen, leidingen en transportroutes en inrichtingen overlappen het plangebied niet. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

4.3 Water

De Nota Ruimte beschrijft ten aanzien van het waterbeleid een duidelijke trendbreuk: water wordt gezien als een belangrijk ordenend principe en dus dient er met water rekening te worden gehouden.

Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Hiervoor is de Watertoets in het leven geroepen.

In elke toelichting van een bestemmingsplan moet een waterhuishoudkundige paragraaf worden opgenomen. Met name belangrijk zijn de nieuwe ontwikkelingen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van water in het plangebied en wordt bekeken of binnen het plangebied specifieke maatregelen voor het omgaan met water worden voorgesteld. Voor het plangebied is een Watertoets uitgevoerd en heeft overleg met Waterschap Rivierenland plaatsgevonden.

Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer en beheert de waterkeringen. Het waterschap is in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden eveneens wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde Rijkswegen of provinciale wegen.

Waterhuishouding plangebied

Plangebied "Buurmans Grond" ligt in een veenweidegebied en heeft een maaiveld hoogte van circa 0 m t.o.v. het NAP. De locatie ligt in peilgebied OVW040 Giessen Nieuwkerk en heeft een zomerpeil van -1,85m NAP en een winterpeil van -1,95m NAP. In het noordelijk gedeelte valt het plangebied binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering. De Dorpsstraat is namelijk een regionale waterkering. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door een watervoerende Bmin-watrgang welke via een duiker onder de Kerkweg loopt en in verbinding staat met de sloot welke rondom de begraafplaats is gelegen. Het hemelwater van de aanwezige bebouwing watert in de huidige situatie af op naastliggende gronden en wordt hierdoor lokaal geïnfiltrerd. Het vuilwater wordt afgevoerd naar het aanwezige gemengd rioolstelsel. Binnen het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.



Figuur 4.4: plangebied en gedeeltelijke ligging binnen de beschermingszone van De Giessen



Afbeelding 4.1: watervoerende Bmin-waterring aan de zuidzijde van het plangebied



Afbeelding 4.2: watervoerende Bmin-waterring aan de zuidzijde van het plangebied

Toekomstige waterhuishouding

Het plangebied (ca. 3.700 m²) bestaat in de huidige situatie voor minder dan de helft uit bebouwing en overige verharding (ca. 1.495 m²). Door de sloop van de genoemde bebouwing en de realisatie van het nieuwe kerkelijk centrum en de bouw van de twee patiowoningen, zal het verhard oppervlak van ca. 1.495 m² toenemen naar ca. 1.945 m². Het verhard oppervlak neemt dus toe met ca. 450 m².

Het waterschap heeft voor ontwikkelingen binnen stedelijk gebied welke gepaard gaan met een toename aan verhard oppervlak tot 500 m² geen watercompensatie verplicht gesteld.

Tabel 4.4: aandeel verhard opp. huidig en toekomstig

Totaal oppervlak	Verhard opp. huidig	Verhard opp. toekomstig
3.700 m ²	1.495 m ²	1.945 m ²

Gescheiden stelsel

In de toekomstige situatie zal het hemelwater van de patiowoningen afwateren op de naastgelegen Bmin-watgang. De vuilwaterleiding zal worden aangetakt op het aanwezige gemengde stelstel onder de Kerkweg. Door de geringe toename aan verhard oppervlak zal de afwatering van het hemelwater op de naastgelegen sloot geen negatief effect hebben op het watersysteem.

De algemene afwatering van de overige verharding dient naar achteren toe gericht te zijn, dus van de dijk af.

Watergangen

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een Bmin-watgang. Bmin-watgangen hebben een beschermingszone van één meter.

Waterkering

De Dorpsstraat is een regionale waterkering. Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van deze regionale waterkering.

De panden aan de Dorpsstraat 53, 55 en 57 (De Rank en boerderij) worden gesloopt. Deze zijn beiden deels gelegen in de kern- en beschermingszone van de waterkering. De nieuw te bouwen boerderij en het te realiseren kerkelijk centrum zullen worden gefundeerd door middel van heipalen. De heipalen zullen deels worden geplaatst binnen de beschermingszone van de waterkering.

Voor werken en werkzaamheden (sloop, nieuwbouw, ophogen, aanplanten tuin, etc.) in de kern- en beschermingszone van een waterkering is een watervergunning van het waterschap nodig. Nieuwbouw en ontwikkelingen in deze zone van de waterkering dienen buiten het profiel van vrije ruimte (pvvr) te blijven en hierbinnen mogen ook geen kelders of holle ruimten worden gerealiseerd. Nabij het plangebied staat dijkpaal GI 397; als maatgevend pvvr kan zowel het uitgetekende pvvr voor GI 396 als GI 398 aan worden gehouden. Voor de waterkering geldt een gesloten seizoen vanaf 15 oktober tot 1 april waarbinnen geen werkzaamheden in de kering plaats mogen vinden.

Conclusie

Wat betreft het verhard oppervlak kan worden gesteld dat dit in de toekomstige situatie met 450 m² toeneemt. Hiermee blijft de toename van verharding onder de grens van 500 m² (in het stedelijk gebied) waardoor geen watercompensatie nodig is. Realisatie van onderhavig plan heeft hiertoe geen negatieve effecten op het huidige waterhuishoudkundige systeem.

Gezien de werken en werkzaamheden in de zone van de waterkering is een watervergunning benodigd van Waterschap Rivierenland.

4.4 Bodem

In geval van nieuwbouw van woningen of bedrijven is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 vereist. Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Voor het plangebied heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden waarop volgend een nader bodemonderzoek is uitgevoerd.

4.4.1 Verkennend bodemonderzoek

Voor de onderzoekslocatie werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, aangezien in de grond licht tot sterk verhoogde gehalten voor lood en licht verhoogde gehalten voor de overige (zware) metalen, PAK en minerale olie zijn aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte voor chroom aangetoond. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het mengmonster van de puinhoudende grond is analytisch geen asbest aangetoond. Hierdoor is, geen nader onderzoek naar asbest noodzakelijk.

Het betreffen overschrijdingen van de streef-, tussen- en interventiewaarden.

Bij een overschrijding van de tussen- en interventiewaarde bestaat het vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dient aanvullend of nader (bodem)onderzoek te worden uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek wordt het vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging bevestigd dan wel verworpen. Aangezien de tussen en interventiewaarden voor lood worden overschreden, is een nader bodemonderzoek uitgevoerd.

4.4.2 Nader bodemonderzoek

Middels het uitgevoerde nader bodemonderzoek is de sterke tot matige grondverontreiniging met lood horizontaal in onvoldoende mate afgeperkt en verticaal tot boven de tussenwaarde. Aangezien de loodverontreiniging deel uitmaakt van een groter geval van bodemverontreiniging en heterogeen verdeeld is over het gehele perceel, is de grondverontreiniging met loodhorizontaal voldoende in beeld gebracht. Verticaal is de loodverontreiniging voldoende in beeld gebracht voor de diverse saneringsvarianten. Voor de diverse saneringsvarianten wordt verwezen naar de brief met de globale kostenraming (kenmerk: Verhoeven Milieutechniek B.V., B07.3301/KOS01/BS). Tijdens de sanering zal de kwaliteit van de ondergrond (vanaf 1,0 m-mv) in beeld worden gebracht door middel van het nemen van putbodemonsters.

De dikte van de sterk verontreinigde grondlaag is gemiddeld circa 0,5 meter en is verspreid over een oppervlakte van circa 500 m². Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de omvang van de sterke grondverontreiniging met lood geschat op circa 250 m³ bodemvolume. De totale omvang van grondverontreiniging met licht tot sterk verhoogde gehalten aan lood wordt geschat op circa 1.100 m³.

4.4.3 Ernst en spoedeisendheid

Om van een geval van ernstige bodemverontreiniging te spreken, dient voor ten minste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ bodemvolume voor grondwater hoger te zijn dan de interventiewaarde. Op basis van de bovengenoemde onderzoeksresultaten is voor de locatie derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee de noodzaak tot saneren.

Aangezien er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is een spoedeisendheid bepaling (Sanscrit 1.11) uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde spoedeisendheid bepaling zijn geen actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's aanwezig en behoeft de verontreiniging niet met spoed te worden gesaneerd (Verhoeven Milieutechniek B.V., 2008).

Sanering en beschikking

Gelet op het feit dat er t.a.v. het aspect archeologie sprake was van het uitvoeren van een zogeheten proefsleuvenonderzoek, is in overleg met de gemeente Giessenlanden besloten tot sanering van het plangebied over te gaan.

Op basis van een plan van aanpak is voor die sanering een beschikking afgegeven die als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

De sanering is inmiddels uitgevoerd en de maatregelen in het kader van de nazorg zullen tijdens de bouw worden getroffen. Na de uitvoering van de bodemgerelateerde werkzaamheden (aanbrengen fundering nieuwbouw en aanbrengen leeflagen) wordt er door de provincie Zuid-Holland voor het plangebied een beschikking afgegeven. Daarmee zijn er geen bodemkundige belemmeringen meer om tot het gebruik van de te realiseren opstallen over te gaan.

4.5 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woon- en leefmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Uit de Wet blijkt dat er drie geluidsbronnen zijn waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. De Wet geluidhinder schrijft ook voor dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan (gelegen buiten een 30-km zone) een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. De Wet geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties waarbij wordt gesteld dat de geluidsbelasting op woningen in principe de 48 dB grens niet mag overschrijden.

Conclusie

In het kader van Duurzaam Veilig is voor de kern Giessenburg een wegencategoriseringsplan opgesteld. Hierin zijn alle wegen binnen de bebouwde kom van Giessenburg gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h. Het plangebied is dan ook gelegen in een 30-km zone. Hiertoe hoeft er in beginsel voor de ontwikkeling geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Gelet op de verkeersintensiteit van circa 1200 mvt/etmaal op de Kerkweg en de afstand van de patiowoningen tot de weg, wordt de geluidssituatie uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht. Hierbij geldt de voorwaarde dat conform het Bouwbesluit een binnenwaarde van 33 dB wordt gegarandeerd in de woningen.

4.6 Flora en fauna

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet is gericht op gebiedsbescherming. Er worden twee soorten natuurbeschermingsgebieden onderscheiden. In de eerste plaats zijn dit de Natura 2000 gebieden, ook wel bekend als de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden. Hiernaast zijn de staatsnatuurmonumenten die buiten het kader van Natura 2000 vallen in de wet opgenomen. Indien door de voorgenomen bouwplannen negatieve effecten voor een beschermd natuurterrein dreigen op te treden, dient door middel van de Habitattoets van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) vastgesteld te worden welke deze effecten zijn en hoe ver hun invloed reikt.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (Ffw) van 2002 richt zich specifiek op soortbescherming. Deze wet omvat naast de nationale wetten voor de bescherming van plant- en diersoorten tevens de soortbeschermingscomponent uit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn. Handelingen die nadelig kunnen uitwerken op beschermde plant- en diersoorten worden hierin verboden. Vanaf begin 2005 is een vereenvoudigde regelgeving doorgevoerd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) 75. Bij reguliere werkzaamheden maakt de Flora- en Faunawet op basis van de zeldzaamheid van de soort en de ingrijpendheid van de ingreep onderscheid tussen een lichte en een uitgebreide toets. Voor beschermde soorten uit tabel 1 en 2 van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) geldt de lichte toets. Voor soorten uit tabel 1 wordt een algemene vrijstelling verleend mits de algemene zorgplicht in acht genomen wordt. Voor beschermde soorten uit tabel 2 geldt alleen een vrijstelling indien de uitvoerder een specifieke gedragscode hanteert en het toepassen hiervan kan bewijzen. Soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van de AMvB zijn opgenomen in tabel 3. Voor deze soorten geldt een uitgebreide toets en moet een ontheffing worden aangevraagd. Vogels vormen een aparte groep: alle werkzaamheden waarbij vogels verontrust, verstoord of gedood worden, zijn verboden. Alleen indien bij de werkzaamheden bovengenoemde gedragscode wordt gehanteerd geldt een vrijstelling. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zijn echter over het algemeen geen specifieke beschermende maatregelen nodig.

Rode Lijsten

Door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) zijn tevens voor diverse soortgroepen Rode Lijsten samengesteld, die regelmatig worden bijgewerkt. Deze Rode Lijsten vermelden van welke soorten het voortbestaan in Nederland bedreigd wordt. En welke maatregelen kunnen worden getroffen om deze soorten weer te doen toenemen. Als een soort op de Rode Lijst geplaatst wordt, impliceert dit nog niet dat hij wettelijk beschermd is. Hiervoor dient de desbetreffende soort in één van de tabellen van de Flora- en Faunawet te worden gerangschikt.

Onderzoek flora en fauna:

Zoogdieren:

Tijdens een drietal bezoeken zijn er geen vleermuizen aangetroffen. Daarnaast zijn er geen sporen gevonden die aangeven dat er vleermuizen in de panden aanwezig kunnen zijn. Ook overige zoogdieren zijn niet aangetroffen.

Amfibieën:

Op de planlocatie bevinden zich geen vijvers, poelen, greppels, beken of sloten zodat het terrein zelf in principe ongeschikt is als habitat voor de voortplanting van de pad en enkele andere soorten amfibieën, zoals kikkers en salamanders.

Vogels:

Tijdens het veldwerk zijn meerdere Kraaien, 1 Vlaamse gaai, 2 Koolmezen en 1 vrouwtjes Merel aangetroffen. Deze waargenomen vogelsoorten kunnen als algemeen in Nederland worden beschouwd.

Flora:

Voor alle aangetroffen soorten geldt dat ze als algemeen in Nederland kunnen worden beschouwd.

Conclusie

De aanwezige schrale natuurwaarden op de planlocatie zijn in voldoende mate onderzocht en biedt voldoende inzicht om in dit kader de eventuele negatieve effecten van de voorgenomen ontwikkeling in te schatten.

Van de bij de quick-scan vastgestelde planten en diersoorten die op de onderzoekslocatie zijn waargenomen, geldt dat geen enkele soort op de rode lijsten voorkomt. Hiertoe is dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora en Fauna wet noodzakelijk.

Daarnaast bevinden zich geen direct aan de onderzoekslocatie grenzende gebieden die kunnen worden aangemerkt als Natura 2000 gebied of die onder de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Ook maakt het gebied geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur in de provincie Zuid-Holland.

Voor reguliere werkzaamheden geldt een vrijstelling van het verbod om planten te plukken, dieren te doden, te verontrusten of hun vaste rust- of verblijfplaats te vernielen op voorwaarde dat hierbij de algemeen geldende verplichtingen t.a.v. de zorgplicht om de voorziene verstorende effecten op de (beperkt) aanwezige flora en fauna te voorkomen. Zo kunnen door werkzaamheden als het verwijderen van struiken en bomen buiten het broedseizoen negatieve effecten op vogels worden voorkomen.

Geconcludeerd kan worden dat de Natuurbeschermingswet 1998 alsmede de Ffw de uitvoering van het plan niet in de weg staan. (Zie bijlage 5).

4.7 Archeologie

Verdrag van Malta

Het Europese verdrag in het kader van de bescherming van het archeologisch erfgoed (het Verdrag van Valletta of Malta, 1992) is in 1998 door de Eerste en Tweede Kamer goedgekeurd. Dit leidde in 2007 tot de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) die per 1 september van dat jaar van kracht ging. Deze wet geeft aan welke wetten gewijzigd dienen te worden, met als belangrijkste wet de Monumentenwet 1988. Daarnaast zijn enkele andere wetten op verwante werkvelden aangepast, zoals de Ontgrondingenwet, de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De nieuwe wetgeving beoogt dat zo goed en zo vroeg mogelijk rekening wordt gehouden met de aanwezigheid óf mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem.

De WAMZ heeft twee belangrijke uitgangspunten:

- Het streven naar behoud van archeologische resten in hun originele context in de bodem (*'in situ'*), of als dit niet mogelijk is door opgraving en documentatie (*'ex situ'*). Degene die nieuwe ontwikkelingen met mogelijk bodemversturende ingrepen tot stand brengt, is verantwoordelijk voor de inventarisatie en een verantwoord beheer van de bekende en te verwachten archeologische resten in de ondergrond;
- De nieuwe wetgeving beoogt ook een decentralisatie van taken van de landelijke en provinciale overheden naar de lokale overheden. Het versterkt daarmee de rol van bevoegde overheid voor gemeenten, die mede verantwoordelijk worden voor de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden op hun grondgebied.

De Monumentenwet 1988 en WAMZ

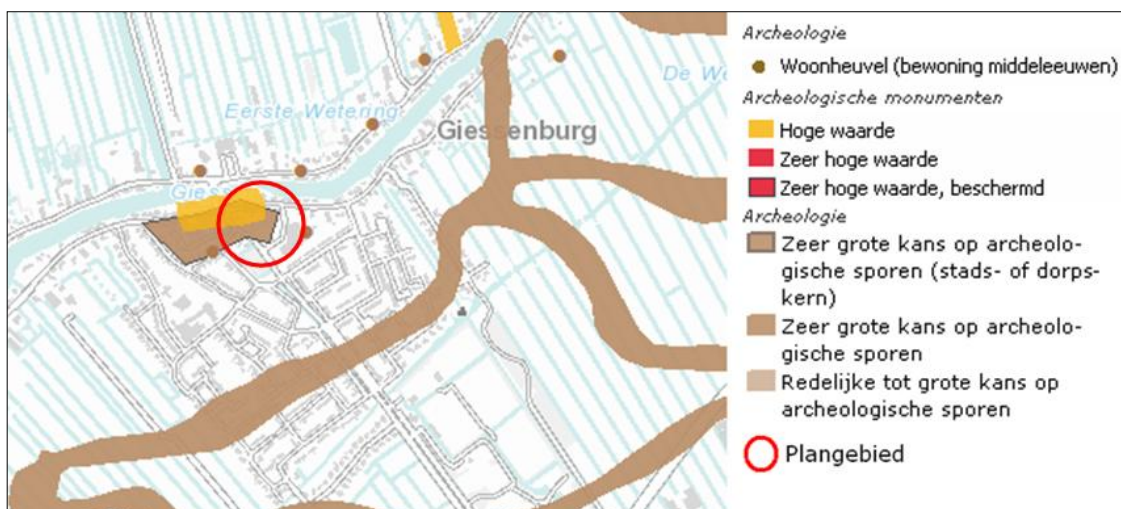
Voorheen was de bescherming van monumenten, waartoe ook archeologische monumenten en stads- en dorpsgezichten behoren, geregeld via de Monumentenwet 1988. In de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), later geïntegreerd in de Monumentenwet 1998, is vooral sprake van de bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden.

De uitgangspunten bij de Monumentenwet 1988 (na inwerkingtreding WAMZ) zijn:

- Het is verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen (artikel 11 Monumentenwet 1988);
- Het aansluiten op de Wet ruimtelijke ordening door te stellen dat bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden met archeologie (art. 38 t/m 44 Monumentenwet 1988), waarbij een vrijstelling geldt voor terreinen met een oppervlakte kleiner dan 100 m² (artikel 41a Monumentenwet 1988). In ditzelfde artikel staat echter vermeld dat de gemeenteraad beargumenteerd een hiervan afwijkende andere oppervlakte kan vaststellen;
- Beleidsuitgangspunt dient behoud en bescherming van het archeologisch erfgoed *in situ* te zijn door het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden. Indien dit niet mogelijk is, dan dienen behoudenswaardige vindplaatsen te worden opgegraven;
- Provincies krijgen de mogelijkheid om zogenoemde archeologische attentiegebieden aan te wijzen. Dit betreft gebieden binnen het grondgebied van de provincie die archeologisch waardevol zijn of naar verwachting archeologisch waardevol zijn en die binnen geldende bestemmingsplannen onvoldoende bescherming genieten. Voor die gebieden dient de desbetreffende gemeente binnen een nader vast te stellen termijn een nieuw bestemmingsplan op te stellen, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige en/of verwachte archeologische waarden (artikel 44 Monumentenwet 1988);
- Het verhalen van de maatschappelijke kosten verbonden aan het veiligstellen van archeologische waarden op de initiatiefnemer van de geplande ruimtelijke ingreep. Met andere woorden: de verstoorder betaalt;
- Introductie van marktwerking voor de uitvoering van archeologisch werk en controle van de kwaliteit hiervan middels de introductie van een kwaliteitssysteem;
- Er komt een uitgebreidere meldingsplicht m.b.t. archeologie en informatie over het erfgoed dient toegankelijk te zijn;
- Publiek dient intensief bij het erfgoed betrokken te worden (RAAP, 2011).

Provinciale cultuurhistorische waardenkaart

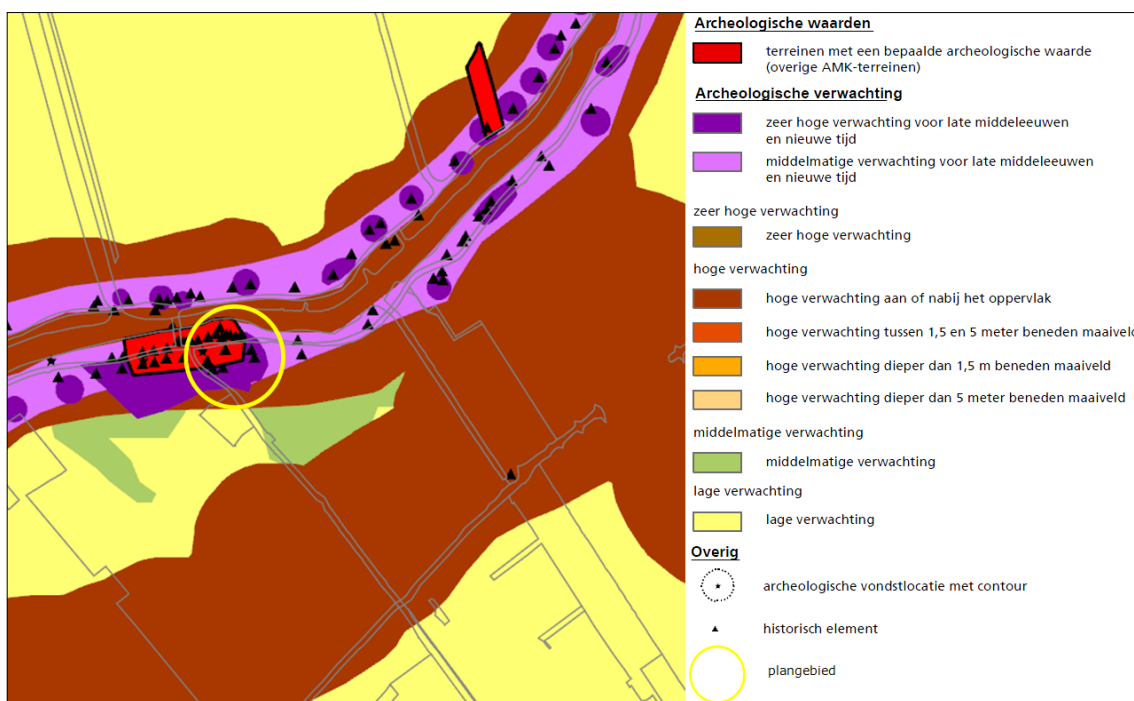
Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland is te zien dat de ontwikkellocatie gelegen is in een gebied met een zeer grote trefkans op archeologische sporen en een hoge waarde heeft m.b.t. archeologische monumenten.



Figuur 4.5: archeologische trefkans Giessenburg

Archeologische verwachtingskaart gemeente Giessenlanden

De archeologische verwachtingskaart van de gemeente Giessenlanden is de meest recente en meest gedetailleerde kaart. Op de verwachtingskaart is de informatie van alle beschikbare bronnen inclusief de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden en de Cultuurhistorische kaart van de Provincie Zuid-Holland meegenomen. Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Giessenlanden wordt een zeer hoge verwachting aan het plangebied toegekend voor aanwezigheid van sporen van late middeleeuwen en nieuwe tijd. Daarnaast is het plangebied deels gearceerd als een terrein met een bepaalde archeologische waarde (overige AMK-terreinen) en bevinden er zich meerdere historische elementen.



Figuur 4.6: archeologische verwachtingskaart gemeente Giessenlanden

Bureau- en inventariserend veldonderzoek

In opdracht van Hervormde gemeente Giessenburg heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau op 13 april 2011 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied is vervolgens een advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd.

Tijdens het veldonderzoek is in alle boringen een ophogingspakket aangetroffen bestaande uit matig siltige, humeuze klei, sterk siltige klei en matig zandige klei met puinspikkels, fosfaat- en houtskoolresten, mortelresten, fragmenten leisteen en plaatselijk ook aardewerkscherven. Het ophogingspakket in het noordelijk deel van het plangebied houdt mogelijk verband met de ligging van een terp, zoals ook direct ten oosten van het plangebied is aangetroffen. In het zuidelijke deel van het plangebied gaat het vermoedelijk om een enkele ophogingslaag/akkerlaag. Deze lagen zijn opgebracht in de loop van de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd.

Conclusie

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een waarderend proefsleuvenonderzoek. Dit om in een vroeg stadium over voldoende gegevens te kunnen beschikken op grond waarvan het bevoegd gezag (gemeente Giessenlanden) een besluit kan nemen met betrekking tot het al dan niet (geheel) opgraven van de vindplaats.

Om de vindplaats beter te kunnen begrenzen en de fysieke en inhoudelijke kwaliteit van de vindplaats te kunnen bepalen, wordt geadviseerd om een proefsleuf aan te leggen beginnend in het noorden aan de kant van het oude (vervallen) gebouw ter hoogte van de geplande nieuwbouw. De sleuf wordt in zuidelijke richting gegraven totdat de vindplaats naar het zuiden begrensd kan worden (vermoedelijk tot aan boring 6; zie figuur 7). Een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) behoort conform de KNA versie 3.2 plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog. Tevens wordt geadviseerd om bouwhistorisch onderzoek te laten uitvoeren naar het oude gebouw in het noorden van het plangebied. Indien het gebouw afgebroken wordt, dient de sloop beneden het maaiveld in ieder geval onder archeologische begeleiding plaats te vinden. (Zie bijlage 6).

Inventariserend proefsleuvenonderzoek

Omdat de realisatie van de nieuwbouw gepaard zal gaan met bodemversturende activiteiten, lopen de eventueel aanwezige archeologische resten gevaar. De gemeente Giessenlanden heeft daarom besloten een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uit te laten voeren om vast te stellen of binnen het onderzoeksgebied daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn. Het onderzoek is uitgevoerd door BAAC bv. (Zie bijlage 7).

Aan de noordzijde van het onderzoeksgebied is een woonheuvel aangetroffen. Het terrein is in de 14e eeuw ontgonnen en vanwege het inklinken van het veen regelmatig opgehoogd. Hierdoor is een woonheuvel ontstaan. Tijdens het onderzoek is alleen het achterterrein van de woonheuvel onderzocht, de daadwerkelijke bewoning bevindt zich ten noorden van het onderzoeksgebied. Op het achterterrein is een kuil met hardafval uit de 14de/15de eeuw aangetroffen, twee kuilen met kachelafval uit de 17de eeuw en een houten paal. Hierbij valt op dat vondstmateriaal uit de 16de eeuw ondervertegenwoordigd is. Vermoedelijk is sprake van een bewoningshaat dat mogelijk in verband kan worden gebracht met de Tachtigjarige Oorlog.

Conclusie

In het onderzoeksgebied is een behoudenswaardige vindplaats aanwezig. Deze bevindt zich aan de noordzijde van het terrein, waarbij het sporenniveau zich op circa 2 m –NAP bevindt. Voor deze vindplaats wordt behoud *in situ* geadviseerd. In dit deel van het onderzoeksgebied dienen dan ook geen ontgravingen plaats te vinden die een bedreiging vormen voor de vindplaats.

Indien in het kader van de geplande nieuwbouw wel graafwerkzaamheden dieper dan 100 cm plaatsvinden, wordt geadviseerd deze werkzaamheden archeologisch te begeleiden.

Op basis van het proefsleuvenonderzoek heeft de gemeente Giessenlanden inmiddels een selectiebesluit genomen. Dit selectiebesluit zal worden gerespecteerd en duidelijk is dat het bouwplan op basis hiervan zal worden uitgevoerd.

4.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een plan moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk worden gemaakt dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De nieuwe regels maken onderscheid in plannen die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek te worden uitgevoerd.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een plan binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een plan binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het plan is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een plan voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een plan niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een plan tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het plan NIBM is.

De categorieën voor woningbouw die altijd NIBM zijn, zijn vanaf 1 augustus 2009 de volgende:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Conclusie

De realisering van het onderhavige plan, de doorontwikkeling van de Hervormde kerk en de realisatie van twee patiowoningen, valt binnen de categorieën die altijd NIBM zijn (minder dan 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en minder dan 3000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen). Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

4.9 Verkeer

Ontsluiting plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten door de Dorpsstraat. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Kerkweg. Genoemde omliggende wegen betreffen allen erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h en dus verkeersveilige wegen.



Figuur 4.7: wegenstructuur en ontsluiting plangebied

Ontsluiting directe omgeving

De Kerkweg sluit aan op de aan de noordzijde van plangebied 'Buurmans Grond' gelegen Dorpsstraat. De Dorpsstraat gaat in westelijke richting over in de Neerpolderseweg. In oostelijke richting gaat de Dorpsstraat over in de Doetseweg welke aansluit op de Provinciale weg N216. Vanuit de N216 kan ter hoogte van knooppunt Gorinchem worden ingevoegd op de A15 en de A27. De A15 vormt een snelle verbinding tussen Rotterdam in het westen en Arnhem en Nijmegen in het oosten, de A27 respectievelijk tussen Utrecht in het noorden en Breda in het Zuiden.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de parkeerkcijfers van het CROW. Op basis van de CROW kencijfers kan het plangebied worden aangemerkt als een centrumgebied in de klasse "weinig stedelijk".

Voor de patiowoningen is uitgegaan van de kencijfers behorende bij "woning duur". Dit woningtype heeft een minimum parkeernorm van 1,5 parkeerplaats en maximum parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Gemiddeld geeft dit 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor de twee patiowoningen zijn er dus 3,2 parkeerplaatsen benodigd. Bij de woningen wordt een garage aangelegd dus zijn er nog 1,2 parkeerplaatsen nodig.

Het kerkelijk centrum valt in de categorie "cultureel centrum/wijkgebouw". Hiervoor geldt een minimum parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen en een maximum van 4,0 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Gemiddeld geeft dit een parkeernorm van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Met een oppervlak van 200 m² BVO bedraagt de parkeernorm van het kerkelijk centrum 6,0 parkeerplaatsen.

In totaal dienen er dus op basis van de CROW-normering 7,2 parkeerplaatsen te worden toegevoegd.

Tabel 4.6: parkeerbehoefte volgens CROW 2012 normering

Bouwwerk	Aantal	Parkeernorm	Minimaal aantal parkeerplaatsen
Patiowoning	2	1,6	$3,2 - 2 = 1,2$
Cultureel centrum/wijkgebouw	Toename van 200 m ² BVO	3,0 pp per 100 m ² BVO	6,0
Minimaal benodigd			7,2

Conclusie

Op basis van de in september 2013 uitgevoerd parkeeronderzoek naar de parkeerbalans in het gebied kan worden geconcludeerd dat er na het toerekenen van de door de ontwikkeling gegenereerde parkeerbehoefte van 7,2 parkeerplaatsen nog steeds sprake is van een erg gezonde parkeerbalans. Binnen een straal van 100 meter liggen 172 parkeerplaatsen en binnen een straal van 150 meter zelfs 392 parkeerplaatsen.

Voor de duidelijkheid: de aanvullende parkeerbehoefte wordt op eigen terrein ingevuld.

Naast de aanleg van de parkeerbehoefte van de patiowoningen op het eigen terrein zullen er 7 standaard parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd.

Daarnaast worden er 26 fietsbeugels ten behoeve van de stallen van fietsen geplaatst.

Er kan dan ook worden gesteld dat er sprake is van een gezonde parkeersituatie.

De inrichtingsschets t.b.v. het parkeren is als bijlage 8 bijgevoegd.

4.11 Kabels en leidingen

Sinds 1 juli 2008 geldt de wet WION (Wet Informatie-uitwisseling ondergrondse netten) ook wel de grondroerdersregeling genoemd. Deze regel moet het aantal graafschades aan kabels en leidingen terugdringen. De WION wet betekent een grote verandering voor mechanische grondroerders (o.a. loonbedrijven, aannemers, hoveniers, hekwerk leveranciers, hei bedrijven, bouwbedrijven, etc), kadaster en voor de netbeheerders (bedrijven die kabels en leidingen in de grond hebben liggen).

Mechanische grondroerders, zowel zakelijk als particulier dienen verplicht een klic-melding te doen bij het kadaster. Ook dienen zij 'zorgvuldig te graven'. Netbeheerders moeten hun belang registreren bij het kadaster en na een klic-melding dienen zij correcte tekeningen met hun kabels of leidingen te verstrekken.

De WION wet wordt gehandhaafd door het Agentschap Telecom, onderdeel van het ministerie van economische zaken. Het Agentschap Telecom sanctioneert partijen die geen klic-melding hebben gedaan en toch de grond mechanisch roeren.

Conclusie

Een oriënterende Klic-melding zal nog worden uitgevoerd. Uit deze oriëntatiemelding zal blijken of er ter plaatse van het plangebied kabels en leidingen liggen. Aangezien een oriëntatiemelding uitsluitend dient ter oriëntatie, dient de grondroerder in de uitvoerende fase alsnog een graafmelding te doen. Tot deze tijd mogen geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Indien blijkt dat t.b.v. de uitvoering van het plan kabels en leidingen moeten worden verlegd, zal dit gebeuren.

4.12 Eindconclusie milieuaspecten

Naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat t.a.v. het onderdeel 'bodem' kan worden geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem na het uitvoeren van het overeengekomen saneringsplan geen bezwaar vormt voor de voorgenomen nieuwbouw.

Voor overige milieuaspecten worden geen belemmeringen verwacht voor de doorontwikkeling van de Hervormde kerk en de realisatie van de twee patiowoningen aan de Kerkweg/Dorpsstraat te Giessenburg in de gemeente Giessenlanden.

5 Juridische planbeschrijving

Algemeen

Met dit bestemmingsplan is het juridisch kader gelegd voor de doorontwikkeling van het plangebied. Dit maakt het mogelijk de ontwikkeling van het gebied ter hand te nemen. Het plan zal overigens ook de functie van gebruiks- en beheersinstrument voor het plangebied vervullen.

5.1 Opbouw van de bestemmingsregelingen

De regels van het bestemmingsplan 'Buurmans Grond' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande worden de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

5.1.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn niet alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de voorschriften en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.1.2 Bestemmingsregels

(Enkel)bestemmingen

In dit hoofdstuk komen allereerst alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een inleiding van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

Opbouw van elke bestemming

De opbouw van elke (enkel)bestemming ziet er als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen (facultatief);
- Ontheffing van de bouwregels (facultatief);
- Specifieke gebruiksregels(facultatief);
- Ontheffing van de gebruiksregels (facultatief);
- Aanlegvergunning (facultatief).

Hieronder volgt per (enkel)bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

5.1.2.1 Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van

de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

5.1.2.2 Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.1.2.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden.

5.1.2.4 Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemene toegestane bouwregelingen. Ontheffingen dienen niet opgenomen te worden voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

5.1.2.5 Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdige gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

5.1.2.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen dienen geregeld te worden via een wijzigingsbevoegdheid.

5.1.2.7 Aanlegvergunning

Een aanlegvergunning dient voor het binden van specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een aanlegvergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

5.1.3 Algemene regels

5.1.3.1 Anti-dubbeltelregel:

Deze regeling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

5.1.3.2 Algemene bouwregels

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de voorschriften. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene regeling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

5.1.3.3 Algemene ontheffingsregelingen

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

5.1.3.4 Algemene wijzigingbevoegdheid

Het gaat hier om algemene wijzigingsbevoegdheden dus voor wijzigingsbevoegdheden die gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben. In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

5.1.3.5 Algemene procedureregelingen

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

5.1.4.1.Overgangsregels

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

5.1.4.2 Slotregeling

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

5.2 Specifieke bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Groen

De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, rijwiel- en voetpaden, in- en uitritten, voorzieningen van algemeen nut en bij deze doeleinden behorende voorzieningen.

Maatschappelijke doeleinden

De op de plankaart voor Maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor: religieuze instellingen, bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming en verhardingen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en tuin.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als Wonen (W) zijn primair bedoeld voor het wonen in grondgebonden woningen in maximaal het aantal woningen aangeduid op de verbeelding.

Naast woningen zijn daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede tuinen / (open) erven, brandgangen, in- en uitritten, verblijfsgebieden, waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

In woningen zijn naast het wonen ook beroepsmatige activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt oppervlak van de woning.

6 Economische/maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de planontwikkeling is door de Hervormde Gemeente een overeenkomst met de gemeente Giessenlanden aangegaan, waarin ook aandacht is besteed aan de haalbaarheid en concrete uitvoering van de plannen. In deze overeenkomst is een zogeheten planschaderegeling opgenomen.

In haar vergadering van 7 november 2013 hebben de leden van de Hervormde Gemeente groen licht gegeven voor het project, wat concreet betekent dat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is gegarandeerd.