

Molenlanden



Toelichting bestemmingsplan

‘Giessenburg, Muisbroekseweg 39’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Giessenburg, Muisbroekseweg 39’

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPMuisbroekwg39GSB-VG01

Projectnummer:
15-18403-1101

Projectleider:
Mevr. L. Bode

Planstatus

Datum:
01-10-2019

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2 BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke structuur	6
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	6
2.2.2 Huidig gebruik	7
3 PLANBESCHRIJVING	8
3.1 Plan	8
3.2 Ontsluiting en parkeren	11
3.3 Beeldkwaliteit	12
4 BELEIDSKADER	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	15
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	16
4.2 Provinciaal beleid	17
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	17
4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	19
4.3 Regionaal Beleid	21
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’	21
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	21
4.4 Gemeentelijk beleid	23
4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden	23
4.4.2 Woonvisie Buitengewoon Wonen	23
4.4.3 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’	24
4.5 Conclusie	25
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	26
5.1 Geluidhinder (wegverkeerslawaaï)	26
5.2 Bedrijven en milieuzonering	27
5.3 Bodem	30
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	31
5.5 Watertoets	35
5.6 Flora en fauna	39
5.7 Luchtkwaliteit	42
5.8 Externe veiligheid	43
5.9 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	45
6 JURIDISCHE PLANOPZET	47

6.1 Inleiding	47
6.2 Systematiek van de regels	47
6.3 Bestemmingen.....	47
6.4 Aanduidingen.....	48
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7.1 Exploitatie	49
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	49
8.1 Vooroverleg en inspraak	49
8.2 Zienswijzen.....	50

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Ontwerpplan	Van der Padt & Partners	77-16/VO-01	30-05-2018
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1103/versie 2	20-12-2017
3	Verkennd bodemonderzoek	Verhoeven Milieutechniek B.V.	B16.6343	22-04-2016
4	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4088/versie 5	07-01-2018
5	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20161011-9-13845	11-10-2016
6	Ecologische Quicksan	Blom Ecologie	BE/2016/301/r	18-10-2016
7	Welstandsadvies	Dorp Stad en Land	GSD18-008 ²	22-06-2018
8	Inspraaknota	Gemeente Molenlanden	Versie 1	27-02-2019

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Muisbroekseweg 39 te Giessenburg was jarenlang een transport-bedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels al enige tijd geleden beëindigd. Het bedrijfsperceel met woonboerderij heeft vervolgens lange tijd te koop gestaan. Echter door de omvang van het perceel, de woonboerderij en de bedrijfsbestemming heeft het tot heden nog niet tot verkoop geleid.

Om tot een passende invulling van het perceel te komen is door de initiatiefnemer besloten het perceel te herontwikkelen voor woningbouw. Hierbij is in 2013 een eerste verzoek gedaan voor de sloop van de bestaande opstallen en de realisatie van vier vrijstaande woningen. Dit verzoek is destijds door de gemeente afgewezen. Vervolgens is een nieuw plan opgesteld. Het nieuwe plan betreft de vervangende nieuwbouw van de woonboerderij en de nieuwbouw van een vrijstaande woning.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (onherroepelijk op 11 maart 2015). Het perceel Muisbroekseweg 39 te Giessenburg heeft de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Tuin' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf'. Ter plaatse van gronden met de bestemming 'Bedrijf' en/of 'Tuin' zijn geen burgerwoningen toegestaan.

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend bij de voormalige gemeente Giessenlanden. In een schriftelijke reactie heeft de voormalige gemeente Giessenlanden aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

Om te voorkomen dat als gevolg van de woningbouw het agrarisch bedrijf Muisbroekseweg 10 (aan de overzijde van de Muisbroekseweg) wordt beperkt in de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden is in goed overleg met de eigenaar van het agrarisch bedrijf besloten om het agrarisch bouwvlak aan de wegzijde in te korten, zodat de woningen op voldoende afstand van het agrarisch bedrijf komen te liggen. Hiermee is in het kader van bedrijf- en milieuhinder sprake van een goed woon- en leefklimaat en wordt het agrarisch bedrijf niet in de bedrijfsvoering beperkt. Het te verwijderen bouwvlak wordt aan de zuidzijde gecompenseerd. De juridisch-planologische wijziging van het agrarisch bouwvlak wordt meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De voorliggende toelichting van het bestemmingsplan richt zich hoofdzakelijk op de ontwikkelingen op het perceel Muisbroekseweg 39 te Giessenburg.

Per 1 januari 2019 is de gemeente Giessenlanden gefuseerd met de gemeente Molenwaard tot de gemeente Molenlanden. De lopende ruimtelijke procedures, waaronder het voorliggende bestemmingsplan, wordt voortgezet door de nieuwe gemeente Molenlanden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing ten noordoosten van de dorpskern Giessenburg, nabij het Pinkenveer. De bouwlocatie, het perceel Muisbroekseweg 39 te Giessenburg is gelegen ten noorden van de Muisbroekseweg. Het perceel Muisbroekseweg 39 te Giessenburg wordt aan de zuidzijde begrensd door de Muisbroekseweg en aan de noordzijde door de Giessen. Het perceel Muisbroekseweg 39 te Giessenburg wordt verder aan de oost- en westzijde begrensd door perceelgrenzen met naastgelegen (woon)percelen. Het agrarisch bedrijf is gelegen ten zuiden van de Muisbroekseweg. Het agrarisch bedrijf wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door de Muisbroekseweg en het open landschap. Aan de oost- en westzijde wordt het agrarisch bedrijf begrensd door perceelsgrenzen met naastgelegen (woon)percelen.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'.

De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Bedrijf;
- Tuin;
- Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering.

Met de gebieds-, functie- en maatvoeringsaanduidingen:

- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf;
- Maatvoeringsaanduiding maximum goothoogte (m): 5;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskader;
- Hoofdstuk 5: Onderzoek/verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Giessenburg is één van de kernen van de gemeente Molenlanden. De gemeente is 1 januari 2019 ontstaan als gevolg van een fusie van de gemeenten Giessenlanden en Molenwaard. De gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

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

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de dorpskern Giessenburg en maakt deel uit van de historische lintbebouwing ten zuiden van de Giessen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het buurtschap Pinkeveer. Het buurtschap kenmerkt zich door de compacte lintbebouwing. Het buurtschap dankt haar naam aan een oversteekplaats voor jonge runderen over de Giessen. Deze oversteekplaats is thans nog aanwezig in de vorm van een voetgangers en fietsersbrug over de Giessen. De historische lintbebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningen (af en toe kleinschalige bedrijvigheid). Het lint kenmerkt zich door de afwisseling van (grotere) cultuurhistorisch waardevolle (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) geschakelde (arbeiders)huizen. De bebouwing langs de Muisbroekseweg, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De hoofdgebouwen hebben veelal een rechthoekige opbouw en zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een steenachtige dakbedekking of riet als dakbedekking. De hoofdgebouwen zijn in de eerste bebouwingslijn zowel haaks als parallel op de weg gepositioneerd. Ter plaatse van het plangebied is de huidige bebouwing echter verder van de weg gepositioneerd. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren voor onder andere gevelstenen, overstekken, kozijnen en deuren zijn ingetogen en in harmonie met de omliggende bebouwing. In de historische lintbebouwing ziet men ingetogen architectonische detailleringen aan de gevels. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hebben tevens een rechthoekige opbouw met een heldere of eenduidige kapvorm. Deze bouwwerken zijn zowel parallel als haaks op de weg gepositioneerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. De aan- en uitbouwen bouwen of bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben doorgaans een donkerdere kleur dan de hoofdgebouwen en hebben daarmee een ondergeschikte uitstraling in relatie tot het hoofdgebouw. Tussen de

lindebouwing ziet men op meerdere plaatsen smalle en brede landschappelijke doorzichten naar de Giessen of het slagenlandschap.

2.2.2 Huidig gebruik

Het perceel Muisbroekseweg 39 te Giessenburg is jarenlang in gebruik geweest door een transportbedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn geruime tijd geleden beëindigd en thans vindt uitsluitend bewoning van de woonboerderij plaats.



Afbeelding 2: Bestaande situatie boerderij (voorzijde)



Afbeelding 3: Bestaande boerderij (achterzijde)

3 PLANBESCHRIJVING

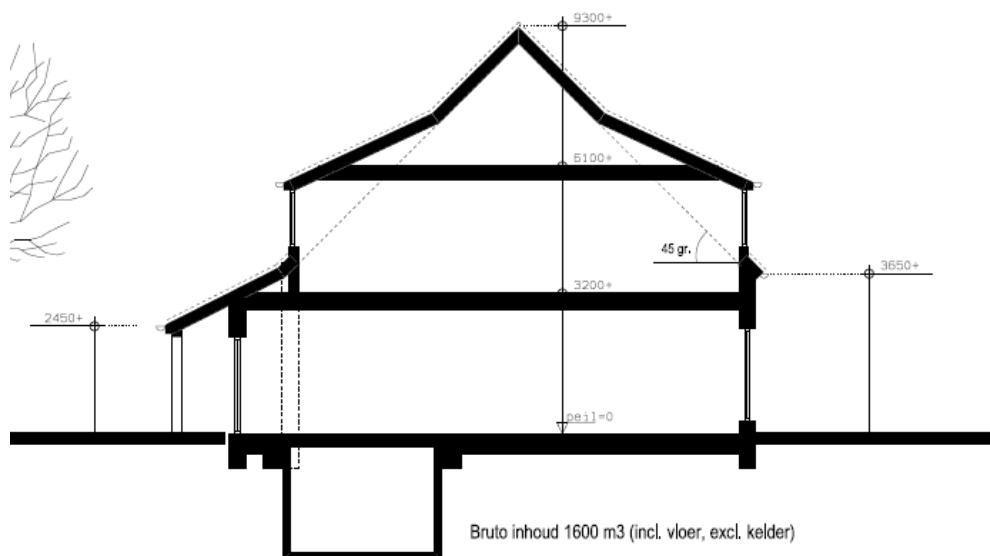
3.1 Plan

Het perceel Muisbroekseweg 39 te Giessenburg is in het verleden gebruik geweest door een transportbedrijf. Het transportbedrijf is inmiddels beëindigd. Het (bedrijfs-) perceel met woonboerderij heeft vervolgens geruime tijd te koop gestaan. Echter door de omvang van het perceel, de woonboerderij en de bedrijfsbestemming heeft het tot heden nog niet tot verkoop geleid. Hierdoor heeft de initiatiefnemer besloten het perceel te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw.



Afbeelding 4: Nieuwe situatie

Het onderhavige plan betreft de vervangende nieuwbouw van de woonboerderij en het realiseren van een vrijstaande woning aan de oostzijde van het perceel Muisbroekseweg 39 te Giessenburg. De woonboerderij heeft een oppervlakte van circa 240 m² en een bruto inhoud van circa 1600 m³ (incl. vloer, excl. kelder). De kelder heeft een oppervlakte van 20,6 m². De woonboerderij heeft een bouw- en goothoogte van 9,3 meter respectievelijk 3,65 meter.

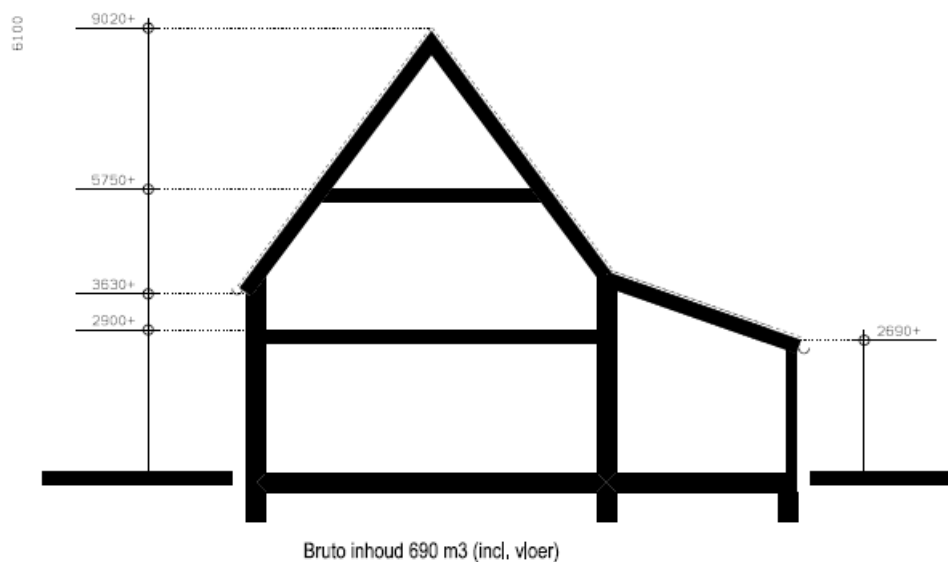


Afbeelding 5: Doorsnedetekening woonboerderij



Afbeelding 6: Voorgevel woonboerderij

De vrijstaande woning heeft een oppervlakte van circa 112 m² en een bruto inhoud van circa 690 m³ (incl. vloer). De vrijstaande woning heeft een bouw- en goothoogte van 9 meter respectievelijk 3,6 meter.

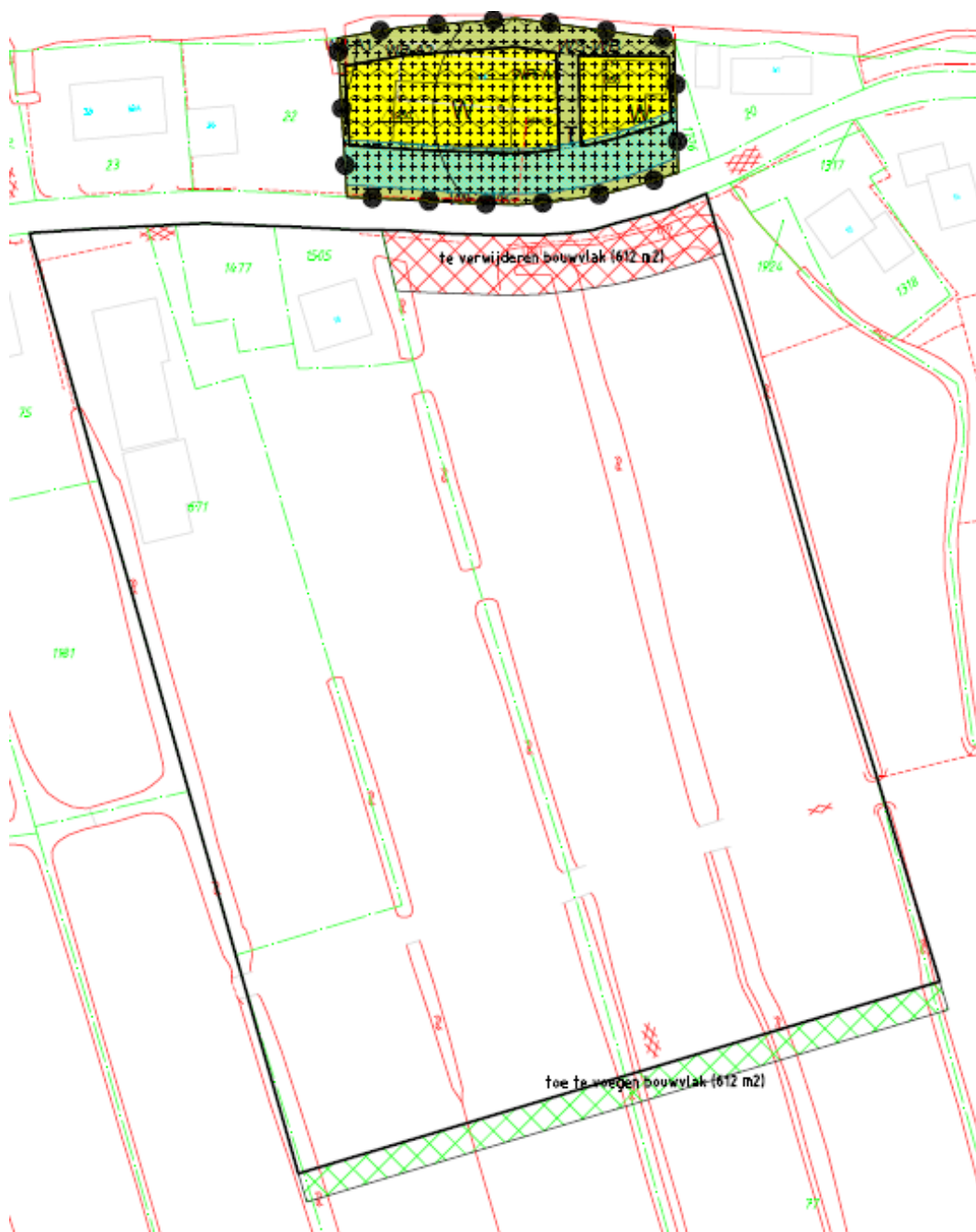


Afbeelding 7: Doorsnedetekening vrijstaande woning



Afbeelding 8: Voorgevel vrijstaande woning

Om te voorkomen dat als gevolg van de woningbouw het agrarisch bedrijf Muisbroekseweg 10 (aan de overzijde van de Muisbroekseweg) wordt beperkt in de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden is in goed overleg met de eigenaar van het agrarisch bedrijf besloten om het agrarisch bouwvlak aan de wegzijde in te korten, zodat de woningen op voldoende afstand van het agrarisch bedrijf komen te liggen. Hiermee is in het kader van bedrijf- en milieuhinder sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en kan worden gesteld dat het agrarisch bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5.2 'Bedrijven en milieuzonering'. Het te verwijderen bouwvlak wordt aan de zuidzijde gecompenseerd. De wijziging van het agrarisch bouwvlak wordt meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.



Afbeelding 9: Aanpassing agrarisch bouwvlak Muisbroekseweg 10 Giessenburg

3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

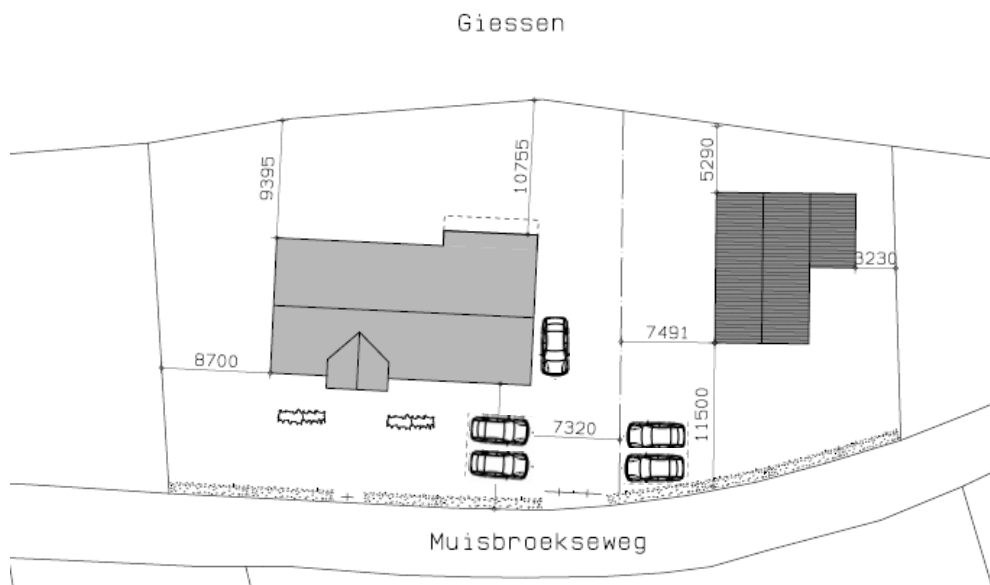
Het plangebied wordt thans ontsloten via een brede in- en uitrit op de Muisbroekseweg. In de nieuwe situatie krijgen beide kavels een eigen in- en uitrit op de Muisbroekseweg.

Parkeren

De voormalige gemeente Giessenlanden heeft op 14 januari 2016 het 'Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP)' vastgesteld. Dit beleid is nog altijd van kracht in de nieuwe gemeente Molenlanden. Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de meest recente parkeerkentallen uitgegeven door het CROW. Ontwikkelingen waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dienen minimaal deze toename op te vangen. Conform het CROW-beleid valt de kern Giessenburg binnen de stedelijkheidsgraad 'Weinig stedelijk'. In de parkeernormering van het CROW-beleid wordt een bandbreedte aangehouden van een minimale parkeernorm tot een maximale parkeernorm. De gemeente gaat uit van het gemiddelde hiervan.

In het plangebied wordt een woonboerderij en een vrijstaande woning gerealiseerd. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in 'het buitengebied' van een 'weinig stedelijk gebied' stelt de CROW-normering (publicatie 317) een minimale parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen en een maximale parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per woning (gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers). Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. De parkeerplaatsen in de garages van woningen worden normaliter niet meegeteld, omdat lang niet zeker is dat deze ook als zodanig gebruikt wordt. Op de kavels is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 5 auto's (zie afbeelding 10). Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Afbeelding 10: Parkeren op eigen terrein

3.3 Beeldkwaliteit

Het onderhavige plan heeft met de vervangende nieuwbouw van de woonboerderij en de nieuwbouw van de vrijstaande woning in het kader van beeldkwaliteit een verandering tot gevolg. Gezien de ligging van het plangebied in de cultuur-historische lintbebouwing is het vanuit ruimtelijk kwaliteitsoogpunt wenselijk dat de nieuwe invulling van het plangebied past binnen het huidige straatbeeld. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en om te komen tot een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Het doel hiervan is om ongewenste situaties te voorkomen. Daarnaast biedt het een handsvat voor het bevoegd gezag om te komen tot een verantwoorde en gewenste invulling van het plangebied.

Gebiedsomschrijving

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de dorpskern Giessenburg en maakt deel uit van de historische lintbebouwing ten zuiden van de Giessen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het buurtschap Pinkeveer. Het buurtschap kenmerkt zich door de compacte lintbebouwing. Het buurtschap dankt haar naam aan een oversteekplaats voor jonge runderen over de Giessen. Deze oversteekplaats is thans nog aanwezig in de vorm van een voetgangers en fietsersbrug over de Giessen. De historische lintbebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningen (af en toe kleinschalige bedrijvigheid). Het lint kenmerkt zich door de afwisseling van (grotere) cultuurhistorisch waardevolle (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) geschakelde (arbeiders)huizen. De bebouwing langs de Muisbroekseweg, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De hoofdgebouwen hebben veelal een rechthoekige opbouw en zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een steenachtige dakbedekking of riet als dakbedekking. De hoofdgebouwen zijn in de eerste bebouwingslijn zowel haaks als parallel op de weg gepositioneerd. Ter plaatse van het plangebied is de huidige bebouwing echter verder van de weg gepositioneerd. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren voor onder andere gevelstenen, overstekken, kozijnen en deuren zijn ingetogen en in harmonie met de omliggende bebouwing. In de historische lintbebouwing ziet men ingetogen architectonische detailleringen aan de gevels. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hebben tevens een rechthoekige opbouw met een heldere of eenduidige kapvorm. Deze bouwwerken zijn zowel parallel als haaks op de weg gepositioneerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. De aan- en uitbouwen bouwen of bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben doorgaans een donkerdere kleur dan de hoofdgebouwen en hebben daarmee een ondergeschikte uitstraling in relatie tot het hoofdgebouw. Tussen de lintbebouwing (rood omcirkeld) ziet men op meerdere plaatsen smalle en brede landschappelijke doorzichten naar de Giessen of het slagenlandschap (groene pijlen).



Afbeelding 11: Lintbebouwing met doorzichten

Beeldkwaliteit

Vanuit beeldkwaliteitsoogpunt is het wenselijk aan te sluiten bij de huidige karakteristiek van het lint. Allereerst is bij het ontwerp rekening gehouden met het behoud van het bestaande karakteristieke landschappelijke doorzicht naar de Giessen. De woonboerderij en de vrijstaande woning worden op minimaal 9 meter van de Muisbroekseweg gepositioneerd. De woonboerderij wordt op nagenoeg dezelfde positie teruggebouwd. De nokrichting van de woonboerderij blijft evenals de bestaande woonboerderij parallel aan de Muisbroekseweg. In het ontwerp van het nieuwe boerderijvolume is in sterke mate sprake van verwantschap met de bestaande boerderij. Het nieuwe boerderijvolume wordt gebouwd in hetzelfde type boerderij. Het aangezicht van de boerderij vanaf de Muisbroekseweg (linkerzijde van de boerderij), de symmetrische voorgevel met de tijdseigen stijlkenmerken van een boerderij uit de Alblasserwaard, blijven grotendeels behouden. Voor de vervangende nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van traditionele streekeigen bouwmaterialen. De woonboerderij worden opgebouwd uit bakstenen gevels (evt. met potdekselwerk) met een zadeldak (of afgeleide daarvan) bedekt met een gebakken of keramische pan als dakbedekking. Waar mogelijk worden oorspronkelijke cultuurhistorisch waardevolle bouwdelen hergebruikt. Deze oorspronkelijke bouwdelen zijn uitsluitend inpandig zichtbaar. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met de cultuurhistorische lintbebouwing en de omliggende bebouwing.

De vrijstaande woning wordt gerealiseerd aan de oostzijde van het perceel Muisbroekseweg. De vrijstaande woning dient qua architectuur, kleur en materiaalgebruik aan te sluiten bij het boerderijvolume. De vrijstaande woning wordt zichtbaar kleiner dan het nieuwe boerderijvolume. De woning zal bestaan uit één bouwlaag met een kap (goothoogte van max. 4 meter). De woning wordt op minimaal 9 meter van de Muisbroekseweg gepositioneerd. Bij de architectonische uitwerking van de nieuwe woning dient aangesloten te worden de bestaande cultuurhistorische lintbebouwing en het karakter van het gebied. Voor de vrijstaande woning zal tevens gebruik worden gemaakt van traditionele streekeigen bouwmaterialen (o.a. bakstenen met potdekselwerk). De nieuwe woning wordt vormgegeven in een landelijke stijl. De gebruikte kleuren voor o.a. gevelstenen, overstekken, kozijnen, deuren zijn over het algemeen ingetogen en in harmonie met het gebied (een landelijke uitstraling). De eventuele vrijstaande bijgebouwen

krijgen een soberdere kleur dan de hoofdgebouwen, waardoor de bijgebouwen een ondergeschikte uitstraling heeft ten opzichte van de woning. Het boerderijvolume en de vrijstaande woning vormen op deze wijze één bebouwingsensemble.



Afbeelding 12: Impressie nieuwe situatie

Het plan is op verzoek van gemeente Giessenlenden beoordeeld en akkoord bevonden door Dorp Stad & Land (DSL). Het welstandsadvies is toegevoegd in de bijlage.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen Rijksbelangen geschaad.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

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

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).'

Het plan betreft de vervangende nieuwbouw van een woonboerderij en de nieuwbouw van één vrijstaande woning. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en regionale afstemming daarmee niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Per 1 april is het Omgevingsbeleid in werking getreden. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leef kwaliteit van de bebouwde ruimte te verbeteren.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

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

Het plangebied betreft een niet in gebruik zijnde bedrijfsbestemming voor een transportbedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd. Om langdurige leegstand en verpaupering van de (bedrijfs)bebouwing en het terrein te voorkomen is besloten de locatie een nieuwe invulling te geven welke passend is in het historische lint langs de Muisbroekseweg (woonbestemming). Door de steeds

groter wordende vrachtwagens is het niet meer wenselijk een transportbedrijf te exploiteren in de cultuurhistorische bebouwingslinten. Het profiel van deze wegen en de belasting van vrachtverkeer zorgen vanuit verkeersoogpunt voor onwenselijke situaties. Vanuit milieukundig oogpunt in relatie met de nabijgelegen burgerwoningen is met de bestemmingswijziging sprake van een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat. De eventuele toekomstige bedrijfsactiviteiten en bijbehorende bedrijfsverkeersbewegingen vallen weg. Nieuwvestiging van een bedrijf is middels de bestemmingswijziging uitgesloten.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit zijn niet in gebruik zijnde bedrijfspercelen niet gewenst. Langdurige leegstand en verpaupering zorgen ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast. Het onderhavige plan gaat uit van de vervangende nieuwbouw van de verouderde boerderij en de nieuwbouw van een vrijstaande woning in ruil voor het wegbestemmen van de ongewenste bedrijfsbestemming. De woonboerderij, de vrijstaande woning en de rest van het perceel worden op een passende streekeigen wijze vormgegeven en ingericht. Daarbij zal de oppervlakte aan verharding in het plangebied afnemen. Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Kwaliteitskaart

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

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

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

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

Het plan sluit aan bij de provinciale kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten' (paragraaf 3.3).

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart. Bovendien wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van langdurige leegstand en verpaupering van de bedrijfsbebouwing en het omliggend terrein voorkomen.

Stedelijke ontwikkeling

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het onderhavige plan betreft de vervangende nieuwbouw van een woonboerderij en de nieuwbouw van één vrijstaande woning. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk. De nieuwe woning is voor eigen gebruik van de initiatiefnemer. Het plan betreft een ontwikkeling welke qua schaal en aard past binnen het gebied (hoofdzakelijk woonbebouwing langs de Muisbroekseweg).

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooien. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde bedrijfspercelen niet wenselijk. Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling/herbestemming van een bedrijfsperceel ten behoeve van woningbouw. Door de steeds groter wordende vrachtwagens is het niet meer wenselijk een transportbedrijf te exploiteren in de cultuurhistorische bebouwingslinten. Het profiel van deze wegen en de belasting van vrachtverkeer zorgen vanuit verkeersoogpunt voor onwenselijke situaties. Ten aanzien van dergelijke bedrijvigheid streeft de regio in haar visie naar de vestiging langs de ontsluitingsassen. Voor transportbedrijven is hier concreet een regionaal transportcentrum ontwikkeld. De woonboerderij, de vrijstaande woning en de rest van het perceel worden op een passende streekeigen wijze vormgegeven en ingericht. Het onderhavige plan draagt daarmee bij de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Giessenburg is aangeduid als voorzieningendorp. Voorzieningendorpen hebben een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Nieuwbouw bedient hier de lokale vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Hier past een gemengd bouwprogramma, ook projectmatig, voor starters, doorstromers en senioren. Naast traditionele groepen is er vraag van de groepen 'opwaarts mobilen en gemaksgeliefden'. Voor het voorzieningendorp Giessenburg geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Giessenburg niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.

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

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

Op 14 december 2017 is de Omgevingsvisie Giessenlanden vastgesteld. De Omgevingsvisie heeft de formele status van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening. Dit document bevat de visie van de gemeente voor de komende jaren. De visie geeft aan waar bestaande kwaliteiten liggen en waar ruimte ligt voor nieuwe ontwikkelingen (behoud bestaande omgevingswaarden en –kwaliteiten en versterken identiteit) en op welke wijze het gemeentebestuur als partner, bij wil en bij kan dragen aan plannen en wensen van inwoners en ondernemers, passend bij de visie. De gemeente heeft acht omgevingskwaliteiten geformuleerd:

1. Wij koesteren, versterken en stimuleren de identiteit van onze dorpen en hun ommeland. Dit door o.a. te bewaken dat het karakter van ieder dorp behouden blijft.
2. De ondergrond, cultuurhistorie en ontstaansgeschiedenis van een dorp en zijn ommeland dragen in belangrijke mate bij aan de huidige kwaliteit, karakteristiek en identiteit van dat dorp. Deze aspecten zijn een belangrijk vertrekpunt bij toekomstige ontwikkelingen.
3. Zorgvuldig ruimtegebruik is uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij de huidige en toekomstige vraag;
4. De kwaliteiten van de onderlinge samenhang tussen de dorpen, het landschap en het water worden beschermd, benut en versterkt.
5. De fysieke leefomgeving van de dorpen dient niet alleen functioneel te zijn, maar ook kwaliteit te bieden in beleving, veilig te zijn en bij te dragen aan de gezondheid van haar inwoners.
6. Wij stimuleren duurzame maatregelen welke een positieve bijdrage leveren aan het milieu.
7. Wij bieden ruimte aan innovatie, zolang deze geen afbreuk doet aan de overige omgevingskwaliteiten.
8. Wij behouden het evenwicht tussen een doeltreffende waterhuishouding en het karakteristieke slagenlandschap. Het landschap dankt haar karakteristiek mede aan het water en staat daar tegelijkertijd door onder druk.

Het onderhavige plan betreft een organische ontwikkeling in het cultuurhistorische bebouwingslint ter plaatse van een niet in gebruik zijnde bedrijfslocatie. Bij de vormgeving en positionering van de nieuwe bebouwing wordt aandacht besteed aan de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van de omliggende bebouwing in het bebouwingslint. De historische waarde van het bebouwinglint zijn daarmee gewaarborgd. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.4.2 Woonvisie Buitengewoon Wonen

In juni 2016 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de woonvisie 'Buitengewoon Wonen in Giessenlanden' vastgesteld. De doelstelling van de woonvisie is om te komen tot een passend woningaanbod binnen een aantrekkelijk woongebied. Inwoners moeten binnen hun mogelijkheden zoveel mogelijk hun woonwensen kunnen realiseren. In het gemeentelijk woonbeleid staan de volgende thema's centraal:

1. Het faciliteren van initiatieven;
2. Aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
3. Het bevorderen van doorstroming.

In het onderhavige plan wordt één wooneenheid toegevoegd aan de woningvoorraad. Het plan is daarmee kleinschalig van aard. Het plan betreft een organische ontwikkeling in de lintbebouwing welke kan worden gezien als een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden. Het onderhavige plan draagt bij aan het streven van de gemeente Molenlanden om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. De geplande woning is voor eigen gebruik.

4.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'.

De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Bedrijf;
- Tuin;
- Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 2;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering.

Met de gebieds-, functie- en maatvoeringsaanduidingen:

- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf;
- Maatvoeringsaanduiding maximum goothoogte (m): 5;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk.

Het voorgenoemen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. Het perceel Muisbroekseweg 39 te Giessenburg heeft de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Tuin' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf'. Ter plaatse van gronden met de bestemming 'Bedrijf' en/of 'Tuin' zijn geen burgerwoningen toegestaan.



Afbeelding 13: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

4.5 Conclusie

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

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden';
- Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk;
- De woonboerderij, de vrijstaande woning en de rest van het perceel worden op een passende streekeigen wijze vormgegeven en ingericht. De historische waarde van het bebouwinglint zijn daarmee gewaarborgd.
- De extra woning wordt regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder (wegverkeerslawaaï)

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de geluidszone van de Muisbroekseweg (60 km/h) en de Slingelandseweg (60 km/h). Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein dus kan buiten beschouwing worden gelaten. Het onderhavige plan betreft de vervangende nieuwbouw van een woonboerderij en de nieuwbouw van een vrijstaande woning. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Muisbroekseweg ten hoogste 52 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*
- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Slingelandseweg ten hoogste 39 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 52 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

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

Conclusie

Voor het onderhavige plan dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld tot 52 dB(A). Een verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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

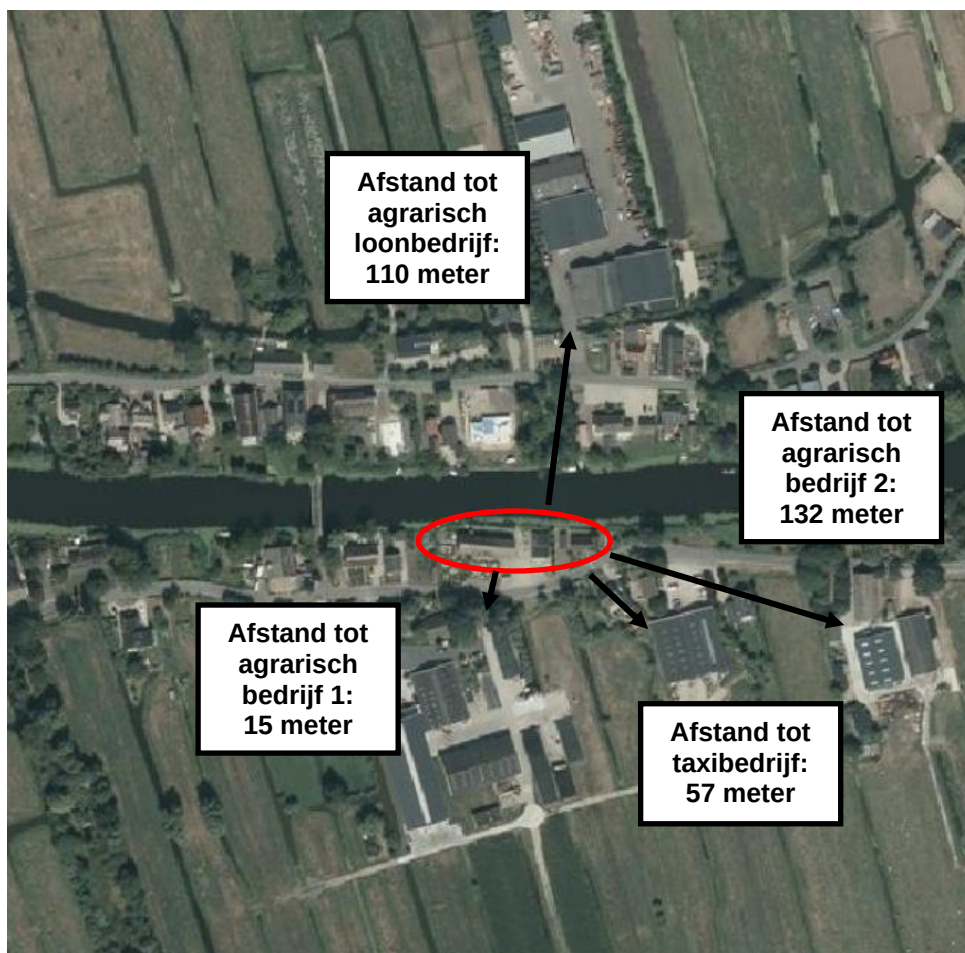
Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de vervangende nieuwbouw van een woonboerderij en de nieuwbouw van een vrijstaande woning. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van een milieugevoelige functie. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de mogelijke bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de invloed van de nieuwe milieugevoelige functie op de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het onderhavige plangebied is gelegen in een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

De voormalige gemeente Giessenlanden heeft voor agrarische bedrijven in relatie tot omliggende woningen (geurgevoelige objecten) de 'Geurverordening gemeente Giessenlanden' vastgesteld. Dit beleid is nog altijd van kracht in de nieuwe gemeente Molenlanden.

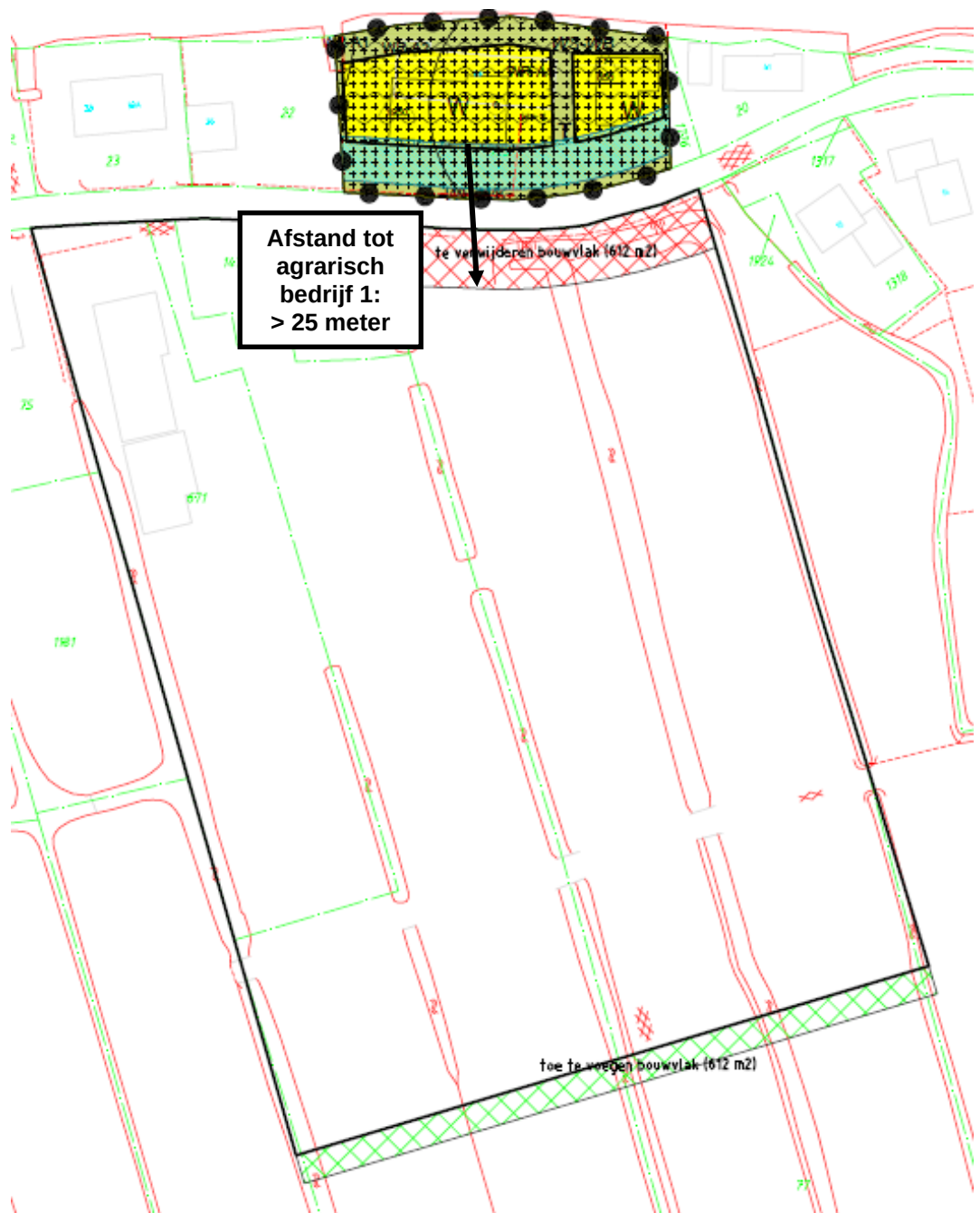
Tabel 1: Bedrijven- en milieuzonering			
Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (gemengd gebied/ geurverordening)	Werkelijke afstand
Slingelandseweg 5b/c	Agrarisch loonbedrijf	30 meter	110 meter
Muisbroekseweg 10	Agrarisch bedrijf 1	25 meter	15 meter
Muisbroekseweg 16a	Taxibedrijf	10 meter	57 meter
Muisbroekseweg 20	Agrarisch bedrijf 2	25 meter	132 meter



Afbeelding 14: Afstanden tot omliggende bedrijven

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wat betreft het agrarisch bedrijf 1 niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstand van 25 meter.

Om te voorkomen dat het agrarisch bedrijf 1 wordt beperkt in de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden is in goed overleg met de eigenaar van het agrarisch bedrijf besloten om het agrarisch bouwvlak te wijzigen, zodat de woningen op minimaal 25 meter afstand van het agrarisch bouwvlak komen te liggen. De kuilplaten van het agrarisch bedrijf liggen thans op 21,5 meter van de grens van het perceel Muisbroekseweg 39 te Giessenburg. De kuilplaten vallen buiten het gedeelte van het agrarisch bouwvlak dat wordt verwijderd. De kuilplaten hoeven niet te worden verplaatst. De indiener kan de huidige bedrijfsactiviteiten in de toekomst op dezelfde wijze voortzetten. De afname van het agrarisch bouwvlak wordt aan de zuidzijde gecompenseerd, waardoor geen sprake is van een beperking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Ten zuiden van het agrarisch bouwvlak zijn geen milieugevoelige functies gelegen, waardoor de uitbreiding van het agrarische bouwvlak geen nadelige gevolgen heeft voor omwonenden. De wijziging van het agrarisch bouwvlak wordt meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.



Afbeelding 15: Aanpassing agrarisch bouwvlak Muisbroekseweg 10 Giessenburg

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) en 'Geurverordening gemeente Giessenlanden'. Geconcludeerd kan worden dat omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

5.3 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de vervangende nieuwbouw van een woonboerderij en de nieuwbouw van een vrijstaande woning. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het toekomstige gebruik is er door Verhoeven Milieutechniek B.V. uit Zaltbommel een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Tevens is een actualiserend onderzoek uitgevoerd naar olieverontreiniging ter plaatse van een voormalig afleverpunt. De conclusies uit deze onderzoeken luiden:

'Verkennend bodem- en asbestonderzoek:

- *'Uit de resultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond (inclusief grondlaag onder ophooglaag) maximaal licht verhoogde gehalten voor de geanalyseerde parameters zijn aangetoond. In het grondwater zijn tevens maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond.*
- *De gedempte sloten, voormalige bebouwing en ophooglaag onder de grindverharding hebben niet geleid tot een ernstige bodemverontreiniging.*
- *Verder blijkt dat zintuiglijk en analytisch zowel visueel (fractie > 16 mm) als analytisch (fractie < 16mm) in de bodemvreemde ophooglaag ter plaatse van de grindverharding geen asbest is aangetoond.'*

Actualiserend onderzoek olieverontreiniging:

- *'Middels het actualiserend onderzoek is de olieverontreiniging in voldoende mate geactualiseerd. Uit de resultaten blijkt dat de aanwezigheid van de sterke grondverontreiniging met minerale olie in de kern is bevestigd. Horizontaal en verticaal zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor minerale olie en/of BTEXN aangetoond. In het grondwater zijn voor minerale olie en BTEXN geen verhoogde gehalten aangetoond.*
- *Op basis van de voorliggend en voorgaand onderzoek blijkt dat sprake is van een beperkte spot in de grond met sterk verhoogde gehalten voor minerale olie (5 m³).*
- *Om van een geval van ernstige bodemverontreiniging te spreken dient voor ten minste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond hoger te zijn dan de interventiewaarde. Op basis van de bovengenoemde onderzoeksresultaten is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.'*

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Geadviseerd wordt om de olieverontreiniging in het kader van de onroerend goed transactie en nieuwbouw te verwijderen. De saneringswerkzaamheden dienen dan plaats te vinden conform de beoordelingsrichtlijnen SIKB 6000 'Milieukundige begeleiding van (water)bodemsanering, (water)bodemsanering en nazorg' en SIKB 7000 'Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem'. Indien vrijkomende grond op een andere locatie wordt hergebruikt, dient vooraf een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit te worden uitgevoerd. De voorliggende resultaten zijn geen kwaliteitsverklaring ingevolge het Besluit bodemkwaliteit.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

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

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

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

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente is te zien dat:

- Het plangebied heeft een zeer hoge verwachtingswaarde voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en dieper dan 30cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (paars).
- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (roze).



Afbeelding 16: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

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

- **Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**
De diepe ondergrond van het plangebied bestaat uit geul- en oever-afzettingen van een anastomoserend riviersysteem, met daarboven een veenpakket. Boven het veenpakket zijn geulafzettingen van de Giessen aangetroffen, afgedekt door oeverafzettingen van de Giessen. Laatstgenoemde afzettingen worden op hun beurt afgedekt door een opgebracht zandig kleipakket.
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
In de bovengrond zijn enkele recente verhardingslagen aangetroffen. In het noordoosten van het plangebied is een relatief diepe verstoring geconstateerd, tot 190 cm –mv. Waarschijnlijk is in het oosten van het plangebied de bovengrond tot op grotere diepte verstoord geraakt.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
In de diepere ondergrond zijn in de rivierafzettingen van het anastomoserende riviersysteem of van de Giessen geen archeologische lagen aangetroffen. In het westen van het plangebied is direct onder de verstoorde toplaag en plaatselijk direct aan het maaiveld wel sprake van een opgebrachte zandige kleilaag. De datering hiervan ligt in de Nieuwe tijd en het aanbrengen ervan hangt mogelijk samen met de aanleg van de 17^e of 18^e eeuwse voorganger van de huidige boerderij. Het is waarschijnlijk deze ophoging die op de gemeentelijke verwachtings- en beleidskaart is aangegeven als laatmiddeleeuwse huisterp. Deze bevindt zich in tegenstelling tot het kaartbeeld niet aan de oost- maar aan de westzijde van het plangebied.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
Het opgebrachte kleipakket reikt tot 60-70 cm –mv.
- **Zijn er indicatoren aangetroffen die verband houden met het verwachte type archeologische vindplaatsen?**
In principe werd in het plangebied een laatmiddeleeuwse huisterp verwacht. Er zijn echter geen indicatoren die met zekerheid uit de Late Middeleeuwen dateren aangetroffen. Het aangetroffen materiaal (baksteenfragmenten en sintels) dateert waarschijnlijk uit de Nieuwe tijd.
- **Alhoewel niet het doel van dit type kartering, zijn er bij toeval indicatoren aangetroffen die verband houden met andere typen vindplaatsen?**
In de zandige kleilaag, dat als opgebracht pakket is geïnterpreteerd, en die tot 60 à 70 cm reikt zijn enkele baksteenfragmenten en sintels aangetroffen. Waarschijnlijk dateren ze, net zoals de voorganger van de huidige boerderij, uit de Nieuwe tijd. In principe kunnen nog de resten van bijgebouwen uit de Nieuwe tijd aanwezig zijn ten zuiden van de boerderij.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
In het oosten van het plangebied is waarschijnlijk de bovengrond verstoord geraakt. Dit deel van het plangebied heeft ook een lagere ligging dan het westen van het plangebied. Daarom kan voor dit deel van het plangebied de archeologische verwachtingswaarde naar laag worden bijgesteld. In het westen van het plangebied kunnen nog archeologische waarden uit de Nieuwe tijd aanwezig zijn.

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

Bij de sloop van de huidige boerderij en de aanleg van de hier geplande nieuwbouw kunnen eventueel restanten van de vermoede 17^e of 18^e eeuwse voorganger aangetroffen worden. Of en in hoeverre van deze voorganger nog resten aanwezig zijn is afhankelijk van de diepte en omvang van de sloop ervan bij de aanleg van de huidige boerderij. Ten zuiden van de huidige boerderij bevinden zich verder mogelijk resten van bijgebouwen. Indien hier bouwactiviteiten plaats gaan vinden zullen deze verstoord worden.

In het oostelijk deel van het plangebied worden geen intacte archeologische waarden verwacht. Eventueel hier vormgenomen bouwactiviteiten vormen geen bedreiging.

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

Geadviseerd wordt om de sloop van de huidige boerderij archeologisch te begeleiden. Dit om te controleren of op de locatie ervan nog sporen aanwezig zijn van de vermoede 17^e of 18^e eeuwse voorganger. Indien de nieuwe woningen buiten de huidige bebouwingscontouren worden opgericht, is aanvullend een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P) noodzakelijk.

Voor het oostelijk deel van het plangebied wordt vanwege de aanwezigheid van een verstoord bodemprofiel geen aanvullend onderzoek geadviseerd.

Aanbeveling

Op basis van de conclusies van het onderzoek zijn de volgende, per kavel uitgesplitste aanbevelingen geformuleerd:

Advies kavel 1

ADC ArcheoProjecten adviseert om de sloop van de op deze kavel aanwezige boerderij archeologisch te begeleiden. Dit om te controleren of op de locatie nog sporen aanwezig zijn van de vermoede 17^e of 18^e eeuwse voorganger alsook om de datering van het ophogingspakket te verifiëren. De keuze voor begeleiden is hierbij gebaseerd op de aanname dat bij aanleg van de huidige boerderij de fundamenteën van een eventuele voorganger reeds geheel of grotendeels is gesloopt.

Aangezien de woning gedeeltelijk buiten de huidige bebouwingscontouren zal worden opgericht, is voorafgaand aan de grondwerkzaamheden een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P) noodzakelijk. Gezien de geringe omvang van het plangebied wordt een optie tot directe doorstart naar een opgraving aanbevolen. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Advies kavel 2

Op deze kavel worden geen archeologische waarden verwacht. ADC Archeo-Projecten adviseert daarom dit terreindeel vrij te geven voor de voorgenomen oprichting van een woning. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat hier toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.'

Conclusie

Geadviseerd wordt om de sloop van de huidige boerderij archeologisch te begeleiden. Daarnaast is voor de nieuwbouw van de woonboerderij aanvullend inventariserend onderzoek noodzakelijk door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 2', 'Waarde - Archeologie - 4' en 'Waarde - Archeologie - 5' overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

5.5 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

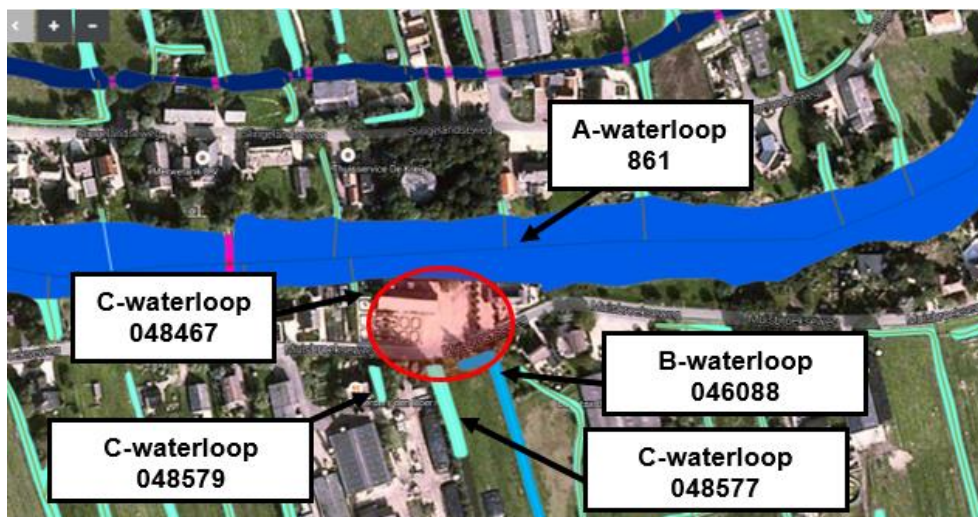
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen (zie afbeelding 17). Aan de noordzijde van het plangebied ligt een A-watergang, de A-watergang 000861, De Giessen. Voor de A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter. De nieuwe woning op kavel 2 (de vrijstaande woning) wordt gerealiseerd binnen de beschermingszone van de watergang. Voor de bouw van de vrijstaande woning dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 17: Uitsnede Legger Wateren

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20161011-9-13845). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en compensatie

Het onderhavige plangebied is gelegen in het boezemgebied van de Giessen. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Giessen behoort tot de Boezem van de Overwaard en heeft een boezempeil (streefpeil) van -0,75 m NAP en een maalpeil (maximumpeil) van -0,25 m NAP. De bebouwing dient ten minste 0,25 m boven het maximumpeil te staan, dus op 0 m NAP-hoogte. Ophogingen en andere wijzigingen beneden dit niveau van 0 m NAP dienen gecompenseerd te worden. Als het plangebied wordt opgehoogd, moeten alle kuubs die door de ophoging beneden NAP-hoogte worden aangebracht worden gecompenseerd. Bij de aanvraag voor een watervergunning dient een dwarsprofiel van het bouwplan met de regionale waterkering en een compensatieberekening te worden toegevoegd. Eventuele compensatie zal plaatsvinden aan de oever van de Giessen.



Afbeelding 18: Uitsnede peilgebiedenkaart

Voor boezemland geldt uitsluitend een volumecompensatie. Voor een eventuele toename aan verhard oppervlak is geen watercompensatie benodigd. Het onderhavige plan resulteert in een afname van het verhard oppervlak. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Hemel- en vuilwaterafvoer (riolering)

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. 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.

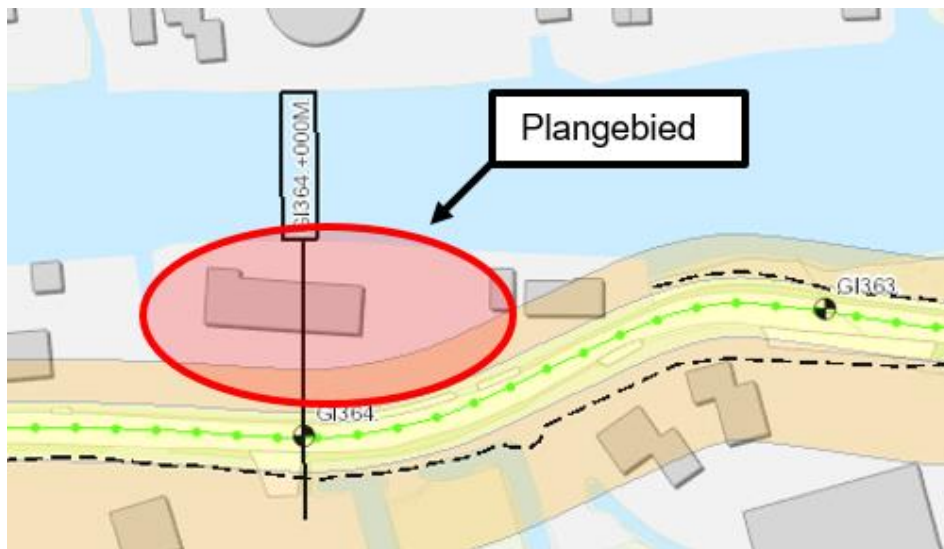
Hemelwater van verhardingen stroomt rechtstreeks af op het aanliggend maaiveld. In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden geloosd op het omliggende oppervlaktewater. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering, de Muisbroekseweg. De waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de kade zijn door de verordening Keur beschermd. 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.

De sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermings- en kernzone van de waterkering. De bouwwerkzaamheden vinden deels plaats binnen de beschermingszone. Voor de uitvoering van het onderhavige plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De woningen (incl. evt. kelders) worden boven het profiel van vrije ruimte (Pvvr) gerealiseerd. Dit zal middels tekeningen bij de omgevingsvergunningsaanvraag nader worden uitgewerkt.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone van de nieuwe waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding beschermen de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.



Afbeelding 19: Uitsnede Legger waterkeringen

Wegbeheer

De Muisbroekseweg valt in het buitengebied onder de verantwoordelijkheid van het Waterschap Rivierenland. Het perceel Muisbroekseweg 39 te Giessenburg wordt thans ontsloten via een brede in- en uitrit op de Muisbroekseweg. In de nieuwe situatie krijgen beide woningen een eigen in- en uitrit. Voor het onderhavige plan dient geen melding te worden gedaan dan wel een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de geplande bouwwerkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering en de A-watergang en het aanleggen van een extra inrit dient een watervergunning te worden aangevraagd dan wel een melding te worden gedaan bij het Waterschap Rivierenland.

5.6 Flora en fauna

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Het onderhavige plan gaat uit van de vervangende nieuwbouw van een woonboerderij en de nieuwbouw van een vrijstaande woning. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor de overleving van soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Vleermuizen maken mogelijk beperkt gebruik de locatie en de Giessen tijdens het foerageren. Na het ontstaan van geschikt habitat kunnen rugstreep-padden voorkomen op de locatie. De locatie maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van algemene (licht beschermde) amfibieën en zoogdieren. De taxus-haag aan de achterzijde van de planlocatie is beperkt geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, rugstreepad en algemene broedvogels. Voor deze soort dienen eventueel maatregelen getroffen te worden om effecten te voorkomen. Om, in het kader van de algemene zorgplicht, onnodige schade aan algemene vissoorten te voorkomen dient er rekening gehouden te worden met de gehanteerde werkrichting. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingswijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De ontwikkeling van twee woningen aan de Muisbroekseweg 39 te Giessenburg is uitvoerbaar.

Aanbevelingen

- *'Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts*

richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

- Het terrein wordt ongeschikt gehouden voor rugstreeppadden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- De taxushaag aan de achterzijde van het perceel dient buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli) te worden verwijderd. Indien de kapwerkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.'*

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,9 km en meer liggen enkele Natura2000-gebieden. De planlocatie ligt op een afstand van 350 m tot het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,9 km liggen de Natura200-gebieden Biesbosch en Lingebied & Diefdijk. De ontwikkeling leidt niet tot een noemenswaardige verkeersaantrekkende werking. Het aantal verkeersbewegingen op de Muisbroekseweg is normatief.

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Voorheen werd er onder de PAS een drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar gehanteerd om effecten van ontwikkelingen te toetsen. De Raad van State heeft in een recente uitspraak een streep door de PAS gezet, waardoor deze drempelwaarde niet meer gebruikt kan worden en dient beredeneerd of aangetoond te worden dat er geen sprake is van stikstofdepositie in kwetsbare habitats.

In dit plan is er sprake van wegbestemmen van een bedrijfslocatie ten behoeve van de realisatie van 2 nieuwbouwwoningen (woonboerderij en een vrijstaande woning). De potentiële stikstofdepositie dat nu bij recht is toegestaan op deze locatie (conform de regels voor de bestemming 'Bedrijf' in het vigerend bestemmingsplan) is vele mate groter dan de stikstofdepositie van 2 (nieuwbouw-) woningen. Middels de bestemmingsplanwijziging wordt deze potentiële stikstofdepositie uitgesloten. Daarnaast dient nieuwbouw te voldoen aan strenge milieu-regels.

Gelet de schaal en grootte van het plan (realisatie van 2 nieuwbouwwoningen), de emissie omlaag gaat (het wegbestemmen van een bedrijfslocatie in combinatie met de huidige strenge milieueisen voor nieuwbouwwoningen) en de ruime afstand van de natuurgebieden tot het plangebied kunnen nadelige effecten voor gevoelige habitats als gevolg van het plan worden uitgesloten. Er is geen sprake van stikstofdepositie in kwetsbare habitats.

Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 20: Plangebied in relatie tot Natura2000-gebieden



Afbeelding 21: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland

Conclusie

Geadviseerd wordt om bovenstaande (voorzorg)maatregelen te treffen. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Bk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van het onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (pm ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (pm ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 - 20 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg pm¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg pm^{2,5}/m³;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8 Externe veiligheid

Beleidskader

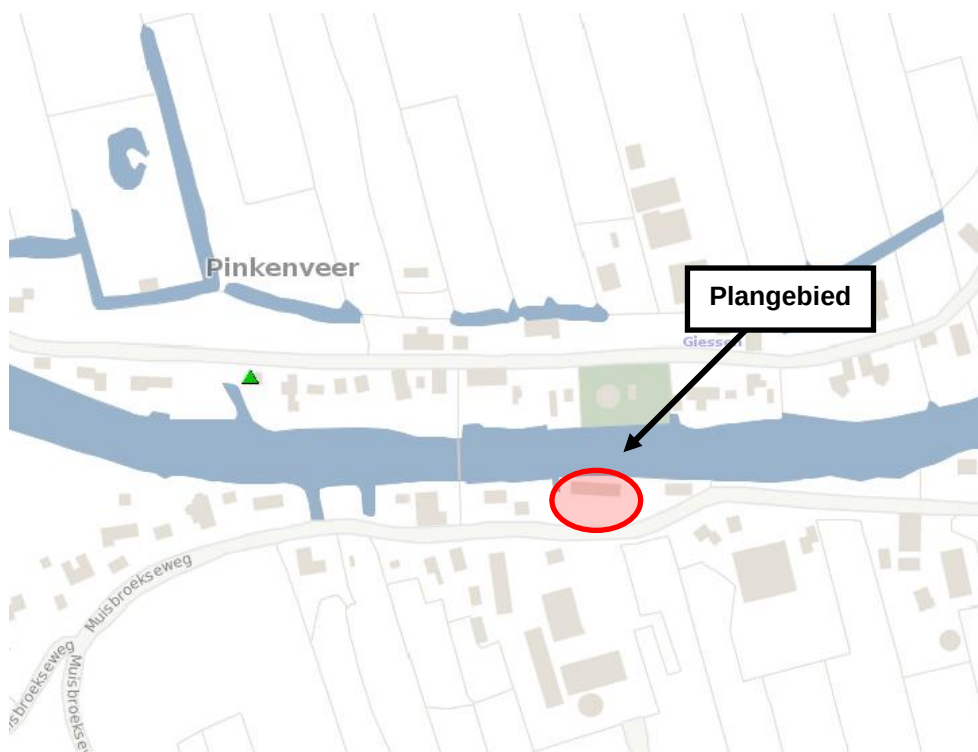
Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen.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

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM-vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS-richtlijnen. De PGS-richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

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



Afbeelding 22: Uitsnede risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen, zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Er is een gemeentelijk rioolstelsel aanwezig. Daarnaast zijn er in of nabij het plangebied de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. De uitvoering van het onderhavige plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

5.9 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

Aan de hand van de voornoemde woningbouwontwikkeling op de locatie Muisbroekseweg 39 te Giessenburg, zal hierna de vraag beantwoord worden of een m.e.r.- (beoordelings) plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.- (beoordelings) plicht bestaat voor het bedrijf is allereerst het bepaalde in het Besluit mer van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.- beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

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

Kenmerken van het plan

Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om ter plaatse van een voormalige bedrijfslocatie van een transportbedrijf een boerderij te herbouwen en een vrijstaande woningen te realiseren. Er vinden op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De juridisch-planologisch toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een transportbedrijf worden middels de bestemmingsplanwijziging weggenomen.

Ligging van het plangebied

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,9 km en meer liggen enkele Natura2000-gebieden. De planlocatie ligt op een afstand van 350m tot het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,9 km liggen de Natura200-gebieden Biesbosch en Lingebied & Diefdijk.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. In de bestaande situatie is het juridisch-planologisch toegestaan om ter plaatse een transportbedrijf te vestigen. Middels de voorliggende bestemmingsplanwijziging wordt de nieuwvestiging van een transportbedrijf en daaraan gerelateerde verkeersbewegingen uitgesloten. In plaats daarvan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om een boerderij en een vrijstaande woning te realiseren. Hiermee is vanuit milieukundig oogpunt sprake van een verbetering ten opzichte van de omgeving.

Conclusie

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. Het realiseren van twee woningen valt ver onder de drempelwaarde, zoals genoemd in categorie D 11.2, onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er is bij de toetsing verder acht geslagen op de selectiecriteria in de bijlage III van de EU-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Wanneer belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten zijn, is er geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, alsmede het feit dat het plangebied niet in of nabij een EHS-gebied of ander beschermd natuurgebied ligt, er geen sprake is van productiewerkzaamheden en er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling – redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er in dit geval geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 5.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Giessenburg, Muisbroekseweg 39' bestaat uit drie delen: de verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Giessenburg, Muisbroekseweg 39' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Giessenburg, Muisbroekseweg 39' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden' op het agrarisch perceel Muisbroekseweg 10 blijft ongewijzigd. Uitsluitend het agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd.

Wonen

De huidige bedrijfsbestemming op het perceel Muisbroekseweg 39 wordt grotendeels gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van de bestemmingsvlakken wordt een bouwvlak opgenomen.

Tuin

Rondom de woonbestemmingsvlakken, langs de Muisbroekseweg en de Giessen, wordt de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Waarde – Archeologie – 1, 2, 4 en 5

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 2', 'Waarde - Archeologie - 4' en 'Waarde - Archeologie - 5' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

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

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de waterkering wordt ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

6.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk – 1;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 6 (t.p.v. bouwvlak woonboerderij);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum volume (m³): 1950 (t.p.v. bouwvlak woonboerderij) en 850 (t.p.v. bouwvlak vrijstaande woning);
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
- Bouwvlak.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg en inspraak

Het college van de voormalige gemeente Giessenlanden heeft op 28 september 2018 bekend gemaakt (Gemeentebblad nr. 206396) dat het voorontwerp-bestemmingsplan 'Giessenburg, Muisbroekseweg 39' (imro-codering: NL.IMRO.0689.BP2023-von1) vanaf 28 september 2018 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, tot en met 8 november 2018.

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 is het voorontwerpbestemmingsplan tevens toegestuurd aan de overlegpartners.

Tijdens de terinzagelegging is er één inspraakreactie en één overlegreactie ingediend. De inspraak- en overlegreacties zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en zijn ontvankelijk. De inspraak- en overlegreacties zijn beantwoord in een 'Inspraaknota'. De 'Inspraaknota' is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan. Per 1 januari 2019 is de gemeente Giessenlanden gefuseerd met de gemeente Molenwaard tot de gemeente Molenlanden. De lopende ruimtelijke procedures, waaronder het voorliggende bestemmingsplan, wordt voortgezet door de gemeente Molenlanden. De inspraaknota is opgesteld door de gemeente Molenlanden.

De overlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op 27 december 2018 en 11 januari 2019 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, de initiatiefnemer van het plan en de indiener van de inspraakreactie. In goed overleg zijn een aantal afspraken gemaakt. De inspraakreactie heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het plan:

- Het agrarisch bouwvlak van het agrarisch bedrijf Muisbroekseweg 10 wordt ingekort, waardoor de afstand van het bouwvlak van de woningen op de locatie Muisbroekseweg 39 te Giessenburg tot het agrarisch bouwvlak > 25 meter bedraagt. Dit wordt verwerkt in de toelichting, regels en op de verbeelding.
- De regels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuur-historische waarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 4' en 'Waarde – Archeologie - 5 in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' die thans van kracht zijn op het perceel van het agrarisch bedrijf Muisbroekseweg 10 worden overgenomen in dit bestemmingsplan.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 12 april 2019 bekend gemaakt (Staatscourant 2019, 21352) dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Giessenburg, Muisbroekseweg 39' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPMuisbroekwg39GSB-ON01) vanaf 13 april 2019 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, tot en met 24 mei 2019. Er zijn geen zienswijzen ingediend.