

Bestemmingsplan

De Groene Wei, Giessenburg

Gemeente Molenlanden



Bestemmingsplan

De Groene Wei, Giessenburg

Gemeente Molenlanden

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

13 maart 2019

Vastgesteld:

5 maart 2019

Projectgegevens:

TOE03-0254048-01B

REG03-0254048-01B

TEK03-0254048-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.1978.BPdegroeneweiGSB-VG01

Datum vrijgave

04-09-2018

Opsteller(s)

RD

Projectleider

Stan van Esdonk

Vrijgave

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Beknopte projectomschrijving	1
1.2	Aanleiding en doelstelling	2
1.3	Het (vigerende) bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Bestaande en beoogde situatie	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Het gebied	5
2.3	Huidige situatie	7
2.4	Nieuwe situatie	7
2.5	Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing	10
3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	25
4	Kwaliteit van de leefomgeving	27
4.1	Bodem	27
4.2	Wegverkeerslawaaï	29
4.3	Luchtkwaliteit	30
4.4	Bedrijven, milieuzonering en geur	32
4.5	Externe veiligheid	32
4.6	Water	33
4.7	Flora en Fauna	37
4.8	Verkeer en parkeren	41
4.9	Archeologie	42
4.10	Kabels en leidingen	43
4.11	Milieueffectrapportage	43
5	Juridische plantoelichting	47
5.1	Het juridische plan	47
5.2	Opzet verbeelding	47
5.3	Opzet regels	47
6	Uitvoerbaarheid	49
6.1	Financieel	49
6.2	Kostenverhaal	49
6.3	Maatschappelijk	49

- Bijlage 1: Raadsvoorstel en –besluit Giessenlanden 18 augustus 2007 locatiekeuze WoZoCo, gemeente Giessenlanden;
- Bijlage 2: Onderzoek ‘Wonen in Giessenlanden, nu en in de toekomst’, MRE Consultants, november 2011;
- Bijlage 3: Regionale toets De Groene Wei en Doetse Vliet III in Giessenburg, gemeente Giessenlanden;
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek Neerpolderseweg 19, Giessenburg (ADCIM, 25 oktober 2010);
Nader asbestonderzoek Neerpolderseweg 19, Giessenburg (Arnicon, 21 december 2011);
Aanvullend bodemonderzoek Neerpolderseweg te Giessenburg (ADCIM, 29 januari 2015);
Verkennd bodemonderzoek percelen 298, 299 en 305 te Giessenburg (Arnicon, 18 oktober 2011).
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (Kraaij Akoestisch adviesbureau, 12 december 2017);
- Bijlage 6: Flora- en fauna-inspectie op een locatie nabij Neerpolderseweg 19 te Giessenburg (Faunaconsult, 20 maart 2018);
- Bijlage 7: Woningbehoefteonderzoek ‘De Groene Wei’ (Companen, 20 februari 2018);
- Bijlage 8: Berekening stikstofdepositie;
- Bijlage 9: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling.
- Bijlage 10: Nota inspraak en vooroverleg
- Bijlage 11: Nota zienswijzen

1.2 Aanleiding en doelstelling

In het plangebied bevinden zich nog enkele oude agrarische opstallen. Deze opstallen en de nog aanwezige verharding worden in een later stadium gesloopt.

De realisering van een gebied voor wonen gecombineerd met zorg is op basis van het bestemmingsplan Dorpsgebied Giessenburg niet bij direct recht toegestaan. Er is voor vrijwel het gehele gebied een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om maximaal 60 woningen te realiseren, waarvan minimaal 26 woningen zorg gerelateerd dienen te zijn. Echter doordat het plangebied zich tot net buiten het wijzigingsgebied uitstrekt en de maximale hoogte van de gebouwen in plaats van 9 meter nu 10 meter bedraagt, wordt deze ruimtelijke ontwikkeling niet via de wijzigingsbevoegdheid maar via een herziening van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

1.3 Het (vigerende) bestemmingsplan

Het voor het onderhavige perceel geldende bestemmingsplan 'Dorpskern Giessenburg' is vastgesteld op 27 juni 2013.

Voor zover hier relevant kan ten aanzien van dit plan het volgende worden opgemerkt. De voorgenomen locatie heeft op de verbeelding de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Tuin', dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1', 'Waarde – Archeologie – 2', 'Waarde – Archeologie – 4', 'Waarde – Archeologie – 8' en 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. De toekomstige langzaam verkeersroute valt buiten het wijzigingsgebied en is bestemd als 'Tuin' met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – wandelpad'.



Figuur 2: verbeelding met in rood het wijzigingsgebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op 11 maart 2015 is (dus na de vaststelling van het bestemmingsplan Dorpskern Giessenburg) ook het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een klein gedeelte van het wijzigingsgebied bestemd als 'Agrarisch' en 'Tuin' en heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 8'. Op onderstaande tekening is met een rode lijn het gedeelte aangegeven dat het wijzigingsgebied heeft vervangen.



Figuur 3: verbeelding 'Buitengebied Giessenlanden' met een rode lijn het gedeelte aangegeven dat het wijzigingsgebied heeft vervangen.

1.4 Leeswijzer

De bestaande en beoogde situatie is in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 is het beleidskader omschreven. In hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten beoordeeld. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische plantoelichting. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte de uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

2 Bestaande en beoogde situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en uitgangspunten.

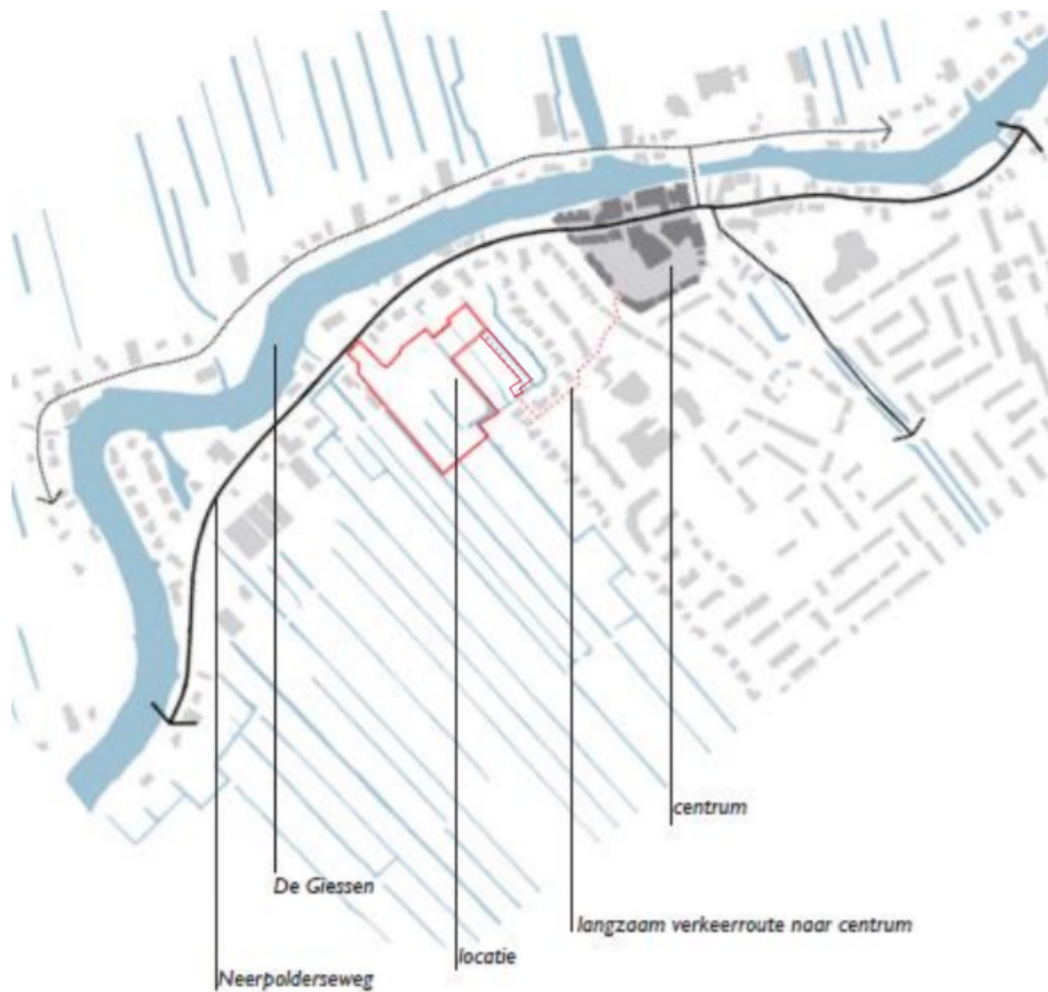
2.2 Het gebied

De dorpskern van Giessenburg is ontstaan als verdichting van de oorspronkelijke lintbebouwing aan de Dorpsstraat, langs het riviertje de Giessen. De naam Giessenburg is afgeleid van het oude adellijke kasteel, de Giessenburght. Giessenburght is in de loop der jaren in het bezit geweest van vele families: de families Van Brederode, Van Gent, Van Wena en Van Drenckwaert. Deze namen komen nog terug in de Giessenburgse straatnamen. In de jaren 70 is er een grote uitbreiding geweest aan de oostkant van het dorp. De hoofdassen van Giessenburg zijn gelijk gebleven: twee wegen langs het water en een as daar recht op, die begint in het centrum van Giessenburg. Het huidige plangebied bevindt zich aan de westkant Giessenburg. Het wordt deels omgeven door weilanden en lintbebouwing

Het aantal inwoners van de kern is 4.886 per 1 januari 2017. Het woongebied heeft zich met name aan de zuidzijde van de kern ontwikkeld. Bedrijven zijn zoveel mogelijk geconcentreerd buiten de woonomgeving op het bedrijventerrein. In de lintbebouwing is de kern van oudsher de concentratie van bebouwing en voorzieningen rond de brug over de Giessen. Deze concentratie kenmerkt zich door een meer gesloten bebouwing van woningen, winkels, grotere en kleinere ambachtelijke bedrijven, de oude Nederlandse Hervormde Kerk en het gemeenschapshuis "De Til". De uitbreidingen in de vorm van woonbuurten met bijbehorende scholen, bejaardenhuis en andere voorzieningen vonden plaats in zuidelijke richting, ter weerszijden van de Kerkweg. Verder zuidelijk, ten oosten van de Kerkweg, ligt een gecombineerd sport- en recreatiepark.

Het gebied tussen de Giessenlaan en de Kerkweg vormt het centrum met een concentratie van detailhandel en bedrijfjes. Uitlopers van de gemengde bestemmingen bevinden zich langs de Neerpolderseweg, langs de Kerkweg tot aan de begraafplaats en aan de Dorpsstraat tot het gebied rondom de van Brederodestraat. De enige wezenlijk nieuwe toevoeging aan de lintbebouwing langs de noordzijde van de Giessen zijn de Gereformeerde Kerk "De Stigt" en het gezondheidscentrum. Met zijn uitgesproken vormgeving is het sterk beeldbepalend voor de omgeving. Tot het gebied behoren eveneens de gronden van de voormalige zuivelfabriek "De Samenwerking", thans de woonbuurt Meanderhof. Het gebied ligt in een grote meander van de Giessen, westelijk van de dorpskern. De planmatig ontworpen woonwijken kenmerken zich door de regelmatige verkaveling in een doorgaans rechthoekig stratenpatroon, door het groene karakter, bepaald door de voor- en zijtuinen van woningen, en door een grote eenheid in de wijze van bouwen: complexgewijs tot stand gekomen groepen van woningen, beperkte typologische variatie (overwegend eengezinsrij-enhuizen, vrijstaande woningen en twee-onder-eenkapwoningen).

De voorgestane ontwikkeling ligt tegen het bestaande dorpsgebied langs de Neerpolderseweg. De buitenrand grenst deels aan het landelijke gebied.



Figuur 4: Locatie in het dorp

2.3 Huidige situatie

In de huidige situatie is het gebied in gebruik als agrarisch gebied (zie figuur 5).



Figuur 5: Gebiedsoverzicht met aanduiding gebied

Het te ontwikkelen gebied ligt tussen de Neerpolderseweg, de Bogerd en de Liesveld in. Aan de Neerpolderseweg is lintbebouwing aanwezig. Ook op de Bogerd en de Liesveld is woonbebouwing. Op het plangebied bevinden zich nog enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

De locatie wordt gekenmerkt door groene kamers en open landschap. Rondom de groene kamers liggen achtertuinen van bestaande woningen van het Liesveld, Neerpolderseweg en de Bogerd. De groene kamers, open landschappelijke ruimtes, hebben sloten die haaks op de Giessen liggen. Het westelijke deel van de kavel kijkt uit op het omringende landschap. Dit is een open polder landschap, wat karakteristiek is voor de Alblasserwaard/Vijfheeren landschap. Hier liggen de sloten ook haaks op de Giessen.

2.4 Nieuwe situatie

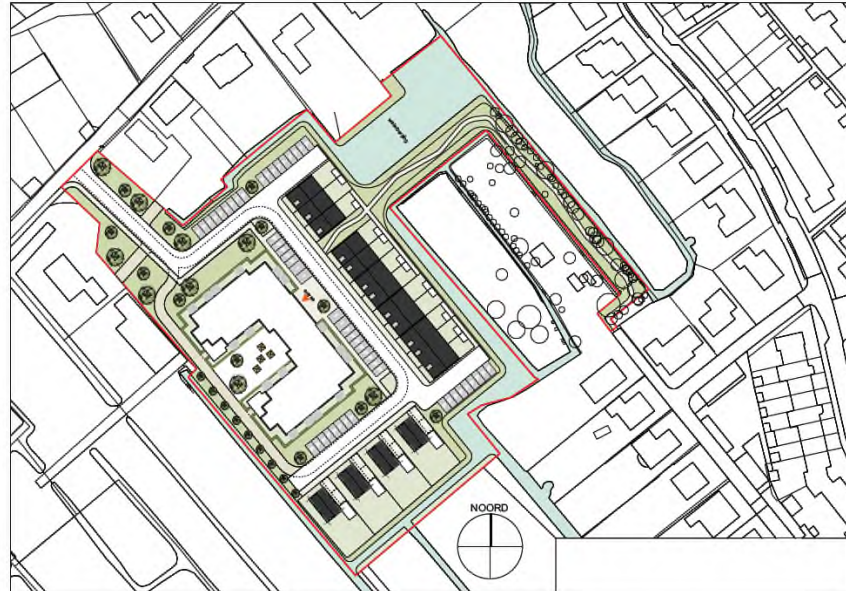
In de nieuwe situatie zal er een gebied met wonen gecombineerd met zorg gecreëerd worden. Dit gebied omvat in totaal 52 woningen bestaande uit:

- Een woonzorgcentrum met 36 huurappartementen (De Lange Wei & Syndion). Het woonzorgcentrum zal bestaan uit een begane grond en een eerste verdieping en krijgt een platdak;
- 12 levensloopbestendige koopwoningen krijgen een goothoogte van circa 4 meter en een bouwhoogte van circa 10 meter;
- 4 vrijstaande eengezinskoopwoningen met een goothoogte van circa 6 meter en een bouwhoogte van circa 10 meter.

Er worden 52 openbare parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 4 openbare parkeerplaatsen voor invaliden zullen zijn. 8 parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. In totaal wor-

den er dus 60 parkeerplaatsen aangelegd. Rond het woonzorgcentrum komt een weg voor hulpdiensten te liggen en er wordt een langzaam verkeersroute in het groen naar het centrum aangelegd. Aan de noordkant van het plangebied wordt een grote waterberging gerealiseerd.

12 levensloopbestendige woningen
4 vrijstaande woningen
36 appartementen
De Lange Wei & Syndion
52 parkeerplaatsen openbaar
8 parkeerplaatsen op eigen terrein



Figuur 6: voorlopig ontwerp (Architectenbureau Visser en Bouwman B.V, 22 maart 2018)

De Lange Wei & Syndion bestaat uit (figuur 7):

- Begane grond:
 - o 17 appartementen à 42 m² gebruiksoppervlakte;
 - o 1 gemeenschappelijke woonkamer;
 - o 3 gemeenschappelijke bergingen;
 - o Kantoorruimte;
 - o overdekt terras;
 - o binnentuin.
- 1^e verdieping:
 - o 19 appartementen a 42 m² gebruiksoppervlakte;
 - o 1 gemeenschappelijke woonkamer;
 - o 2 crisisopvang / nachtwacht appartementen;
 - o Deels overdekt dakterras.

De Lange Wei & Syndion krijgen daarbij een:

- Gezamenlijke entree gericht op doorgaande weg;
- Centrale zone met aanvullend programma;
- Gemeenschappelijke binnentuin gericht op zuidwest;
- Korte brede looproutes naar aanvullend programma



Figuur 7: Voorlopig ontwerp Begane grond en 1e verdieping (Architectenbureau Visser en Bouwman B.V, november 2017)

2.5 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Het verkavelingsplan is opgezet met respect voor de bestaande structuren en het landschap en nadien als vaststaand gegeven aangenomen. Het plan is opgezet als één buurt, met één hoofdontsluiting waarin meerdere nieuwe volumes staan. De percelen zijn zowel haaks op als evenwijdig aan de landschapsrichting en het nieuwe stratenpatroon georiënteerd. De entree tot het kavel ligt aan het lint van de Neerpolderseweg. De bebouwing begint op een afstand achter de lintbebouwing van de Neerpolderseweg.

De uitbreiding 'De Groene Wei' vormt een nieuwe dorpsrand aan de westzijde van Giessenburg. Het stratenpatroon, kavels en nieuwe waterpartijen geven doorzichten naar het omliggende landschap, de groene kamers en polders. De lange lijnen worden extra benadrukt door deze te begeleiden met streekeigen bomen en een gebiedseigen beplanting, zoals knotwilgen, Elsen, bloemrijke graslanden, riet e.d. Hagen of een beplantingsgroep met gelijkwaardig afschermende functie worden rondom de parkeerplaatsen en langs eengezinswoningen aangelegd. De Parkeerplaatsen aan de dijkzijde blijven zichtbaar om de doorzichten naar het buitengebied te behouden.

Het karakter van de 'De Groene Wei' zal een buurt worden met woningen die seriematig van opzet zijn. In hoofdlijnen wordt gestreefd naar: eenheid in uitstraling, materialisatie en detaillering. Er is samenhang in architectonische uitwerking.

De woningen krijgen een dorpse karakteristiek. Aan- en uitbouwen worden ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De woningen worden met de voorzijde gericht op de openbare weg. Daar waar de woningen ook aan de zijkant grenzen aan de openbare weg of een openbaar gebied dienen de woningen een meerzijdige oriëntatie te hebben.

De vrijstaande eengezinskoopwoningen en levensloopbestendige koopwoningen krijgen 2 tot 3 bouwlagen met kap, waarbij de goothoogte maximaal 4 m/ 6 m is en de nokhoogte maximaal 10 meter bedraagt. De bouwmassa is evenwichtig en in onderlinge samenhang. De eindwoningen geven uitdrukking aan hun positie binnen de verkaveling (kopwoningen, verbijzonderingen etc.). Bijgebouwen, aan- en uitbouwen, garages, bergingen en dergelijke worden voorzien van een platdak.

Er zal een geleidelijke en natuurlijke overgang tussen water en landschap plaatsvinden. Waar nodig wordt gebruik gemaakt van beschoeiing. Er wordt geen erfafscheiding achter de vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Een nieuw aan te leggen sloot gaat de begrenzing vormen.

Er loopt een speciale langzaam verkeersroute naar het centrum van het dorp. Deze is van belang voor de beoogde doelgroep van de buurt, van onder andere ouderen en mensen met een beperking. Deze route loopt via de groene kamer en geeft zo een veilige route voor bewoners.

De inrichting van de openbare ruimte dient onderdeel uit te maken van het ontwerp. Er ligt een landschappelijk plan aan ten grondslag, deze vormt de basis voor het plan.

Het uitgangspunt dat de nieuwbouw een buurt vormt, moet ook in de inrichting worden doorgezet. Bestrating, erfafscheidingen, verlichting, straatmeubilair, bomen en beplanting vormen een eenheid. Doorzichten op de omgeving en het doortrekken van structuren tot in de wijk zijn de basis van de inrichting. De woonstraten krijgen een rustig karakter door gebruik van een gering aantal materialen. Aanduiding van verschillende functies wordt meer gezocht in bestratingsverbanden. Het levensloopbestendige karakter van de buurt wordt ook onderstreept in de inrichting van de openbare ruimte. Zo zijn er geen stoepen met hoogteverschillen gepland. Alles is zoveel mogelijk gelijkvloers. Door middel van verschillende verbanden in bestrating kunnen de gebruiksplekken, trottoir en rijweg worden aangeduid.



Hagen rondom parkeren



Verschillende bestratingsverbanden



Boerentuin met knotwilg aan sloot



Langzaam verkeer pad in groene omgeving

Figuur 8: Beelden van de toekomstige situatie

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende Rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' heeft een groot aantal beleidsstukken vervangen, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen.

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie voor initiatief

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie bepaald dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder. Voorliggend initiatief betreft de bouw van 52 woningen, waardoor toetsing aan de ladder noodzakelijk is.

Behoefte

De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient zowel in kwantiteit als kwaliteit (type woningen en woonmilieu) te worden aangetoond. Wat betreft de kwantitatieve behoefte kan deze in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden bepaald door de werkelijke vraag te verminderen met het bestaande aanbod, inclusief harde planvoorraad in bestemmingsplannen. De kwalitatieve behoefte dient te worden onderbouwd aan de hand van prioritering in woningbouwbeleid en regionale woonwensenonderzoeken.

Kwantitatieve behoefte

Ten aanzien van de vraag of het initiatief voorziet in een (regionale) behoefte het volgende. Vanuit de gemeentelijke structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon die op 18 december 2008 is vastgesteld, wordt er in gemeente Giessenlanden gewerkt aan het op peil brengen van de voorzieningen in de kernen.

In Giessenburg is er een onderzoek gedaan naar een optimale inbreidingslocatie voor het woon-zorgcomplex. Het woon-zorgcomplex geeft de oudere inwoner van Giessenburg de mogelijkheid

om te blijven genieten van zijn/haar vertrouwde omgeving. Uit dit onderzoek is, de inmiddels aangekochte locatie, achter Neerpolderseweg 19 te Giessenburg als beste uitgekomen.

Voor Giessenburg staan twee plannen op de woningbouwplanning tot 2020: De Groene Wei en de Doetse Vliet III. Voor het plan Doetse Vliet III worden plannen gemaakt. Hier is een CPO initiatief gestart. Beide projecten worden verder ontwikkeld, dit betekent echter niet dat de verkoop gelijk start.

Door Companen is op 20 februari 2018 een woningbehoefteonderzoek t.b.v. het project 'De Groene Wei' uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat er in Giessenburg voldoende vraag is naar koopwoningen om zowel Groene Wei als Doetse Vliet III te realiseren.

Op basis van de bevindingen in het hoofdstuk 'ontwikkeling woningbehoefte Giessenburg' uit het rapport van Companen, worden de volgende conclusies ten aanzien van de woningbehoefte in Giessenburg getrokken:

- De woningbehoefte in de gemeente Giessenlanden neemt toe in de komende jaren. Deze groei zal deels in Giessenburg worden opgevangen. Op basis van een demografische doorrekening bedraagt de woningbehoefte in Giessenburg +10 tot +15 woningen per jaar. In de periode 2017 - 2032 komt dat neer op +120 tot +230 woningen.
- Een inschatting van de woningbehoefte op basis van een puur demografische doorrekening doet onvoldoende recht aan de positie van Giessenburg als voorzieningskern in de gemeente Giessenlanden. Gelet op de aantrekkingskracht van de grotere kernen en op de toenemende vergrijzing is de verwachting dat de woningbehoefte ruimer uitvalt dan bij het eerst punt is gesteld. Het valt aan te bevelen de toevoeging van +15 woningen als richtlijn te hanteren, zeker voor de komende jaren. Dit dient ook om de beperkte nieuwbouwproductie van de afgelopen jaren te compenseren.
- Uitgesplitst naar doelgroepen wordt een sterke toename van het aantal oudere huishoudens voorzien. Kenmerk van oudere huishoudens is dat deze slechts beperkt verhuizen. Echter gezien de omvangrijke groei van de groep valt een aanvullende behoefte aan (levensloop)geschikte woningen voor senioren te verwachten. De leeftijdscategorie van de gezinnen groeit niet in omvang.

Kwalitatieve behoefte

De Regionale Woonvisie Abblasterwaard Vijfheerenlanden

A Bestaand boven nieuw

Marktanalyse laat zien dat er in Giessenburg een zeer grote behoefte is aan huur- en koopwoningen voor de seniorendoelgroep. Daarnaast is er ook vraag naar huur- en koopwoningen in vrijwel alle segmenten zolang er geen (hele) grote aantallen tegelijk op de markt komen. Onder het kopje 'B Lokale marktanalyse' wordt hier verder op ingegaan.

In Giessenburg zijn onvoldoende voor senioren geschikte woningen voor handen. Het bestaande seniorencomplex 'De Bredero's Hof' welke in eigendom is bij woningcorporatie KleurrijkWonen is niet toereikend om in de volledige vraag van senioren te voorzien. Daarnaast is er in Giessenburg behoefte aan woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een beperking en mensen met een indicatiestelling die niet zelfstandig kunnen wonen. Bij het ontbreken van inbreidingslocaties is onderzocht wat de meest geschikte locatie in Giessenburg is om deze doelgroep(en) te bedienen. Hierbij is onder andere gekeken naar de afstand tot de voorzieningen. In het destijds gevoerde onderzoek is, zoals hierboven aangegeven, de locatie 'De Groene Wei' als beste locatie naar voren gekomen.

Inbreiding boven uitbreiding

Bij het onderzoek is ook gekeken naar de loopafstanden tot voorzieningen welke essentieel zijn voor senioren. In de structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon is de Doetse Vliet III opgenomen als woningbouwlocatie voor de overige doelgroepen. Ook voor deze doelgroepen geldt dat projectmatig inbreiden in Giessenburg niet tot de mogelijkheden behoort.

Bovendien is Doetse Vliet III de afronding in stedenbouwkundig opzicht van het totale project Doetse Vliet, waarvan Doetse Vliet I en II reeds gerealiseerd zijn in de periode 1998-2002. De gemeenteraad heeft op 27 september 2007 de locatie De Groene Wei (voorheen aangeduid als locatie Rouwert Boer) aangewezen als locatie voor het realiseren van wonen en zorg in Giessenburg. In het raadsvoorstel is deze keuze gemotiveerd. Er is geen separaat locatie-onderzoek voorgelegd. Het raadsvoorstel en –besluit uit augustus 2007 over de locatie is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen. In het raadsvoorstel zijn aspecten genoemd als ligging nabij het centrum, voldoende capaciteit voor het aantal gewenste wooneenheden en mogelijkheid om de woningen en zorgwoningen een landelijk karakter te geven zonder hoogbouw.

Woonmilieu en beoogde PMC's

PMC's: Alle Product Markt Combinaties (PMC's) uit de regionale woonvisie zijn belangrijk voor voorzieningendorpen, dus ook voor Giessenburg: Starters mogelijkheden bieden, Binden van door-groeiers, bedienen van senioren. Dat vraagt om een gevarieerd programma. De vierde PMC betreft het aantrekken van nieuwkomers en is specifiek voor Giessenburg wel relevant. Binnen de PMC's zijn meerdere zogenaamde Mentaliteitsmilieus bovengemiddeld aanwezig voor Giessenburg: Nieuw Conservatieven, Opwaarts mobilen, Gemaksgeoriënteerden, Postmaterialisten. Daarmee heeft Giessenburg een wat afwijkend lijstje van kansrijke groepen ten opzichte van omliggende kernen. Hierbinnen is de groep postmaterialisten en de groep nieuw conservatieven vaak instroom van buiten en vooral op zoek naar landelijk wonen. Met name Opwaarts mobilen en Gemaksgeoriënteerden zijn relevant voor het dorp Giessenburg. Zij zijn vaak relatief jong, in de gezinsfase. Toch zijn ook in Giessenburg de groepen Traditionele burgerij en Moderne burgerij in absolute zin groot, met name bij de wat oudere groepen. Opwaarts mobilen vragen veel huis voor het geld, bereikbaarheid, vaak koop en nieuwbouw. De gezinskoopwoningen en vrije kavels sluiten hier op aan. Gemaksgeoriënteerden kiezen vaker voor huur. De levensloopbestendige huurwoningen spelen hier op in. Voor de traditionele groepen is het programma aan levensloopbestendige huurwoningen passend, en specifiek voor zorgvragers het programma aan zorgwoningen.

B Lokale markt analyse

Gemeente Giessenlanden en KleurrijkWonen hebben gezamenlijk een woonbehoefte onderzoek laten opstellen voor Giessenlanden. 'Wonen in Giessenlanden, nu en in de toekomst'. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Het woonbehoefte onderzoek van november 2011 geeft de woonbehoefte van de gehele gemeente tot 2030 aan maar ook van de dorpen afzonderlijk.

Het beeld in Giessenburg wijkt sterk af van het gemiddelde. Er is een duidelijke vraag naar toevoeging van woningen. Er zijn circa 120 extra woningen nodig om in de vraag te kunnen voorzien. De tekorten concentreren zich op seniorenwoningen huur en koop, en goedkope koopwoningen (zowel tot € 180.000 als tussen € 180.000 en € 250.000). Beperkte overschotten zijn er in de goedkope meergezinshuurwoningen (appartementen en complexen) en middeldure meergezinskoopwoningen.

Er is duidelijk behoefte aan goedkope huurwoningen, goedkope(re) koopwoningen en seniorenwoningen. Deze woningen kunnen worden afgezet.

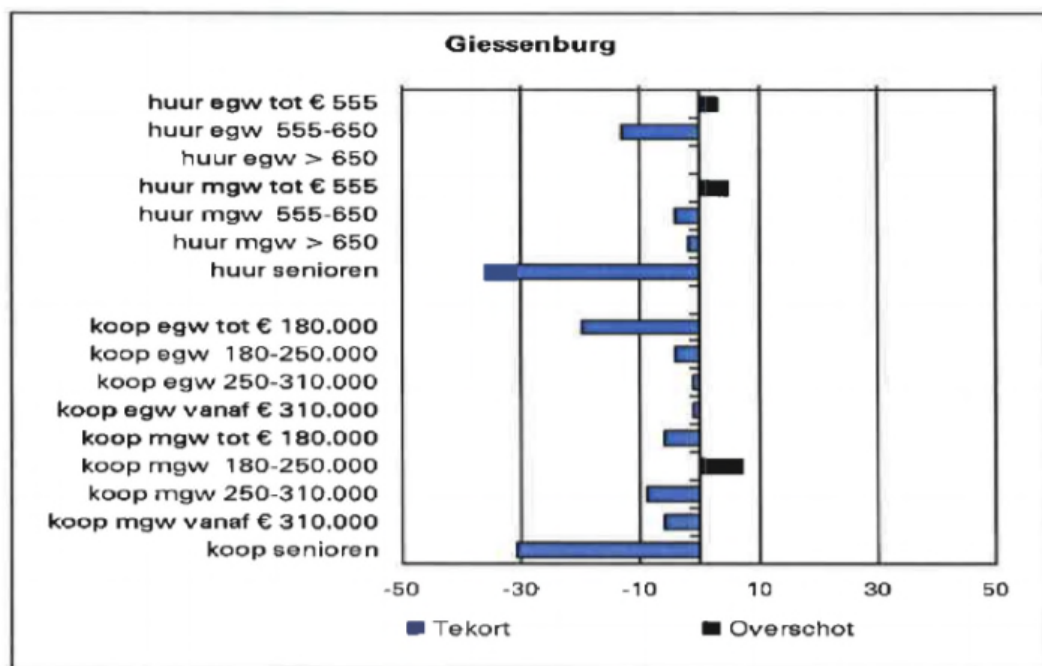
Het woonbehoefte-onderzoek geeft aan dat overwogen kan worden om flexibel om te gaan met het aanbieden van huur- en koopwoningen.

Het plan De Groene Wei sluit aan in de behoefte aan goedkope (sociale) huur- en koopwoningen in met name het senioren segment. De woningen in het plan De Groene Wei worden in beginsel aan de seniorendoelgroep aangeboden. De ontwikkeling bestaat uit 36 goedkope huurappartementen, 12 middeldure en 4 dure koopwoningen.

Het woonbehoefte onderzoek gaat in haar analyse voor Giessenburg nog uit van oude aantallen (Doetse Vliet III [46], De Groene Wei [70] en twee reeds gerealiseerde plannen met totaal 19 woningen). Als al deze plannen met de oude woningaantallen in Giessenburg gezamenlijk worden ontwikkeld kunnen op de korte termijn de huurwoningen afgezet worden, op de langere termijn ligt hier dan een aandachtspunt, zeker als er seniorenwoningen aangeboden gaan worden (er komen dan eengezinshuurwoningen vrij). Het onderzoek geeft aan dat met het aantal echt dure koopwoningen terughoudend moet worden omgegaan.

Doordat de woningaantallen in de plannen De Groene Wei teruggebracht zijn ten opzichte van de aangehouden aantallen in het woonbehoefte onderzoek zal het nu voorliggende voor de realisatie van De Groene Wei (max. 46) en Doetse Vliet (4) volledig kunnen worden afgezet zonder dat er zich negatieve effecten voordoen in de bestaande voorraad (koop en huur). Het totaal te bouwen programma is afgestemd op de behoefte in Giessenburg.

Door het plan zal in Giessenburg ook een doorstroming op gang komen waarmee meer doelgroepen dan de seniorendoelgroep worden bediend.



Figuur 9: Saldo van vraag en aanbod in Giessenburg (Bron: Woningmarktonderzoek Quintis 2011)

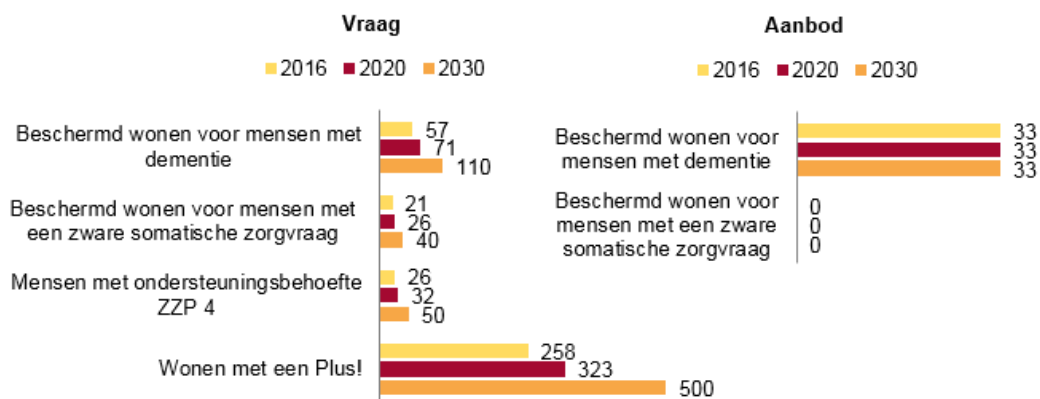
Door Companen is een onderzoek verricht naar de behoefte aan de te realiseren koopwoningen. Hierna worden de conclusies uit het onderzoek weergegeven. De rapportage is als bijlage bijgevoegd.

De centrale conclusie van het onderzoek luidt dat er behoefte bestaat aan de ontwikkeling van 12 levensloopbestendige koopwoningen en 4 vrijstaande koopwoningen binnen het project De Groene Wei te Giessenburg. De volgende conclusies liggen hieraan ten grondslag:

- De woningbehoefte in de gemeente Giessenlanden en in de kern Giessenburg neemt toe in de komende jaren. Giessenburg is een voorzieningenkern die goed in de markt ligt bij verschillende doelgroepen (starters, doorstromers en ouderen).
- Hoewel de meeste ouderen slechts beperkt verhuizen, zal de omvangrijke groei van deze doelgroep leiden tot een aanvullende behoefte aan (levensloop)geschikte woningen voor ouderen. De ontwikkeling van 12 levensloopbestendige koopwoningen draagt bij aan het bedienen van de woonbehoeften van deze doelgroep. Ook draagt het potentieel bij aan het op gang brengen van doorstroming binnen de woningvoorraad in Giessenburg.
- De locatie van het project De Groene Wei is uitermate geschikt voor de doelgroep ouderen. De locatie is gelegen in een voorzieningenkern. Dagelijkse voorzieningen (supermarkt) en medische voorzieningen (gezondheidscentrum) zijn gelegen op loopafstand van de locatie. Ook openbaar vervoer is per voet bereikbaar. De nabijheid van voorzieningen en mobiliteit is een belangrijke randvoorwaarde bij de woningkeuze van ouderen.
- De vraag naar vrijstaande woningen ontwikkelde zich positief in de afgelopen jaren. De gemiddelde verkoopprijs nam toe en het aantal transacties groeide. Echter, er is momenteel ook een redelijk aanbod aan vrijstaande koopwoningen in Giessenburg, voornamelijk in het prijssegment vanaf € 450.000. Daarnaast neemt de omvang van de potentiële doelgroep voor vrijstaande woningen, de doelgroep gezinnen, in de komende jaren naar verwachting af. Desalniettemin achten wij de realisatie van vier vrijstaande koopwoningen in Giessenburg haalbaar en afzetbaar. Een belangrijke motivatie hiervoor is dat er de laatste jaren weinig aanbod is toegevoegd. Ook is het grootste gedeelte van het huidige aanbod vrijstaande koopwoningen enigszins verouderd en reeds bewoond, vaak door oudere huishoudens. Wanneer deze huishoudens geen verhuistap maken, komen deze woningen niet beschikbaar voor de huishoudens waarvoor dit woningtype passend is (gezinnen). Onvoldoende beschikbaarheid van passend woningaanbod voor gezinnen, zal de afname van deze groep verder versnellen.
- Verder achten wij de toevoeging van vier vrijstaande koopwoningen van een dermate beperkte schaal, dat dit niet zal leiden tot verstoring van de huidige woningmarkt in Giessenburg. De concurrentie tussen de locaties Doetse Vliet III Fase II en De Groene Wei zal relatief beperkt zijn. De beide bouwplannen voorzien in een gemengd bouwprogramma voor meerdere doelgroepen, waarbij circa 10% van het totale planaanbod in de kern bestaat uit vrijstaande woningen. Dit is geen onevenredig hoog aandeel voor een kern als Giessenburg.
- In relatie tot de huidige plancapaciteit lijken de bestaande plannen tot 2020 in aantallen toereikend. Project De Groene Wei voorziet in de toevoeging van een onderscheidend woonproduct, in de vorm van de realisatie van 12 levensloopbestendige koopwoningen. Dit is een woonproduct dat past bij de verwachte demografische ontwikkelingen. Ook past het plan qua uitstraling bij het karakter van de kern Giessenburg. De gemeente geeft aan dat de ontwikkellocatie De Groene Wei voorlopig de laatste locatie is waar een dergelijk woonproduct gerealiseerd kan worden. Om die reden is het wenselijk (en haalbaar) om het project tot uitvoering te brengen. Wel dient zorgvuldig te worden nagedacht over de fasering van de bouw en de te realiseren prijs-kwaliteitverhouding.

Naast de realisatie van de koopwoningen worden ook 36 huurappartementen met (met intensieve zorg) gerealiseerd. Kijkend naar de vraag en aanbod van woningen met (intensieve) zorg blijkt dat er de komende jaren een grote vraag naar dergelijke woonruimte ontstaat. In onderstaande tabel is dit inzichtelijk gemaakt.

In de volgende grafieken staan gegevens betreft vraag en aanbod van de zorg in de gemeente Giessenlanden. Zoals het er nu naar uitziet zal de vraag groeien maar blijft het aanbod hetzelfde. Dit legitimeert de bouw van De Groene Wei.



Figuur 10: Vraag en aanbod huurwoningen met (intensieve zorg)

C. Concurrentie analyse

Met het aantal van 52 woningen binnen plan De Groene Wei en woningen in plan Doetse Vliet III en enkele kleine plannen (al dan niet reeds gerealiseerd of in uitvoering) blijft Giessenburg dicht bij de 0.7% agendamaat. Deze maat is geen absolute maat maar wijst op enkele risico's waarbij het goed is om de invloed van een dergelijke hoeveelheid woningen op regionaal niveau te bekijken. Met het oog op de functie van Giessenburg als voorzieningendorp en de doelgroep (deels specifiek voor senioren) is deze groei passend voor de eigen vraag en zal om die reden geen concurrerend effect hebben op de omliggende dorpen en steden. Het in 2018 uitgevoerde woonbehoefteonderzoek van Companen en de kijk op het vraag en aanbod van huurwoningen m.b.t. intensieve zorg onderbouwt deze verwachting.

D. Overige overwegingen

De plannen 'De Groene Wei' en 'Doetse Vliet III' zijn al geruime tijd in voorbereiding. De benodigde gronden voor deze ontwikkelingen zijn aangekocht en met de ontwikkelende partij zijn er afspraken gemaakt over de realisatie van het project.

In de afgelopen jaren is er in Giessenburg (te) beperkt gebouwd. De laatste grotere projecten zijn De Doetse Hoeve aan de Doetseweg en Doetse Vliet I en II geweest in de periode 1998-2002 waarvan Doetse Vliet I bedoeld was voor Betuwelijn gedupeerden. De behoefte aan de voorziening is hiermee voldoende onderbouwd. Volledigheidshalve is de volledige regionale toets als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Bestaand stedelijk gebied

In lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de ruimtelijke ontwikkeling bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

Gezien de programmering die in het plan zit (52 woningen) is het niet mogelijk om hier een inbreidingslocatie voor te vinden. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.a. ABRvS 5 februari 2014, 201303143/1/R4) blijkt dat uit het Bro niet volgt dat eerst

alle bestaande inbreidings- en transformatielocaties moeten zijn beschouwd voordat tot uitbreiding kan worden besloten. Als de actuele regionale behoefte groter is dan waaraan kan worden voldaan in het bestaande stedelijke gebied, dan kan er voor uitbreiding worden gekozen.

De onderhavige locatie is als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestaand bestemmingsplan 'Dorpskern Giessenburg'. In de Visie Ruimte en Mobiliteit – Actualisering 2016 van de provincie Zuid-Holland is het plangebied o.a. aangewezen als 'Structuurvisie-gebied stads- of dorpsrand'.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de stedelijke ontwikkeling valt binnen het bestaande dorpsgebied.

Conclusie

Als gevolg van de insteek van Het Rijk ('decentraal wat kan, centraal wat moet') met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap, kan nadat de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, worden geconcludeerd dat de geplande woningbouwontwikkeling past binnen het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit - Actualisering 2016

Op 14 december 2016 is de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte vastgesteld in samenhang met de Verordening ruimte 2014 - actualisering 2016. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland.

Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden.
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht.
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

Plangebied

Het plangebied is aangewezen als:

- Structuurvisie-gebied veen(weide)landschap;
- Structuurvisie-gebied veenlandschap;
- Structuurvisie-gebied rivierklei;
- Structuurvisie-gebied stads- of dorpsrand.

Structuurvisie-gebied veen(weide)landschap

Richtpunten:

- 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.

Structuurvisie-gebied veenlandschap

In het veenlandschap zet de provincie in op behoud en versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden. Deze combinatie maakt de landschappen ook aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied. Binnen het veenlandschap laten zich gebieden onderscheiden met een eigen gebiedskarakteristiek en daarbij passende opgave.

Structuurvisie-gebied rivierklei

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of vergroting van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.
- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Structuurvisie-gebied stads- of dorpsrand

Richtpunt:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Beoordeling richtpunten structuurvisie-gebieden

Project De Groene Wei wordt zorgvuldig landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten op het huidige verkavelingspatroon en rekening wordt gehouden met het behoud (en versterking) van de kenmerkende landschapselementen. Het project wordt daarbij ingepast binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Conclusie

Het voornemen sluit aan op de Visie Ruimte en Mobiliteit – Actualisering 2016 van de provincie Zuid-Holland.

3.3.2 Verordening ruimte 2014 - Actualisering 2016

Op 14 december 2016 is de Verordening ruimte 2014 - actualisering 2016 vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Plangebied

Het plangebied is aangewezen als:

- Besluit-vlak windenergie (provinciaal grondgebied);
- Besluit-vlak detailhandel;
- Besluit-vlak ruimtelijke kwaliteit (provinciaal grondgebied);
- Besluit-vlak bedrijventerrein (provinciaal grondgebied);
- Besluit-vlak kantoren;
- Besluit-vlak agrarische bedrijven (provinciaal grondgebied);

- Besluit-vlak ladder voor duurzame verstedelijking (provinciaal grondgebied).

Besluit-vlak windenergie (provinciaal grondgebied)

Niet van toepassing

Besluit-vlak detailhandel

Niet van toepassing

Besluit-vlak ruimtelijke kwaliteit (provinciaal grondgebied)

Artikel 2.2.1 lid 1 'Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen' is van toepassing. 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 als bedoeld in het derde lid;
- 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 als bedoeld in het derde lid.

Inpassen

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassen

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat

inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit of een specifieke waarde is transformatie in principe uitgesloten.

Voornemen

Het hier voorliggende bouwplan valt in categorie 2 (aanpassing). Het betreft hier namelijk de realisatie van een woonzorgcomplex tegen het bestaand dorpsgebied dat zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast. De uitwerking van het plan zorgt voor een kwalitatieve meerwaarde van het gebied door haar woon-zorg functie en geeft invulling aan de afronding van het dorpsgebied.

Besluit-vlak bedrijventerrein (provinciaal grondgebied)

Niet van toepassing

Besluit-vlak kantoren

Niet van toepassing

Besluit-vlak agrarische bedrijven (provinciaal grondgebied)

Niet van toepassing

Besluit-vlak ladder voor duurzame verstedelijking (provinciaal grondgebied)

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Conclusie

Het woonzorgcomplex is een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van de dorpsrand en voorziet in de actuele behoefte die regionaal is afgestemd. De stedelijke ontwikkeling valt binnen het bestaande dorpsgebied. Zoals beschreven in hoofdstuk 3.2 is de behoefte van de (zorg)woningen onderbouwd en sluit het voornemen daarmee aan op Verordening ruimte 2014 - Actualisering 2016 van de provincie Zuid-Holland.

3.3.3 Gebiedsprofiel Ablasserwaard-Vijfheerenlanden

De provincie Zuid-Holland heeft de ruimtelijke kwaliteit in kaart en tekst beschreven. Bij aanpassingen van een bestemmingsplan vraagt de provincie de gemeente, bij voorkeur in een beeldkwaliteitsparagraaf, te motiveren hoe de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft.

Voor elk gebied is de kwaliteitskaart vertaald in een gebiedsprofiel. Dit gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Een gebiedsprofiel is een compacte kwaliteitsgids met een beschrijving van ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. De kwaliteitskaart is het kader voor dit gebiedsprofiel. De gebiedsprofielen geven vooral richting aan middelgrote ruimtelijke ingrepen en aanpassingen. Het gebieds-

profiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk of ontwikkelingsplan. Er wordt niet bepaald waar welke functie mag komen; er staan dus geen contouren, bestemmingen of functies in. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Onderhavig plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Ablasserwaard-Vijfheerenlanden' (vastgesteld op 19 december 2012).

Het verhaal van de Ablasserwaard-Vijfheerenlanden

In 'het verhaal' krijg je inzicht in de essenties van de ruimtelijke opbouw en de ruimtelijke kwaliteiten van de regio Ablasserwaard-Vijfheerenlanden.

Dit zowel voor de huidige karakteristiek, voor de (te verwachten) ontwikkelingen als voor de opgave en de ambities voor de toekomst.

Vijf sturende tijdlagen

Uitgaande van de huidige ruimtelijke kenmerken zijn er vijf periodes die bepalend zijn geweest voor de huidige verschijningsvorm van het gebied:

1. De ondergrond;
2. De kamer;
3. Het ingenieuze watersysteem;
4. De linten;
5. De stedenband tussen water, weg en spoor.

Ambities

De acht belangrijkste ambities waar het gebiedsprofiel zich opricht zijn:

1. Het veiligstellen van de oost-west oriëntatie van de open ruimte in de Ablasserwaard.
2. Het veiligstellen en waar mogelijk versterken van het lommerrijke karakter van de Vijfheerenlanden als contrast met de Ablasserwaard.
3. Het behoud van de kamerstructuur, door het herkenbaar houden van de middeleeuwse polderkaden en de linten.
4. Het herkenbaar houden en versterken van de differentiatie tussen en binnen de linten.
5. Het herkenbaar houden en versterken van het hoofdwatersysteem.
6. Het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden bij het bouwen aan de dorpskernen.
7. Het bij de stedenband middels aantrekkelijke routes naar het landelijk gebied kwalitatief versterken van de stad-landrelaties.
8. Het behouden en versterken van het contact met de rivier in de stedenband, met name bij herstructureringen en dijkverbeteringen.

Plangebied

Het plangebied ligt achter de bestaande lintbebouwing aan de Neerpolderseweg, aansluitend aan de kern. De woningen worden achter het dijklint gebouwd en op ca. 60 meter van de Neerpolderseweg.

De ontsluiting van het nieuwe plan vindt plaats via de bestaande uitweg naar de Neerpolderseweg. De ritmiek in bebouwing direct aan de Neerpolderseweg verandert niet door dit plan. De doorzichten op het open landschap tussen de woningen aan dit deel van de Neerpolderseweg worden minder. Deze verandering is niet dusdanig dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het dijklint.

De planlocatie is gesitueerd naast het bestaand dorpsgebied en is ter vervanging van een voormalige bouwstede nagenoeg aan drie zijden door woonbebouwing omgeven. Door te kiezen voor deze locatie blijft het veenweidegebied in tact. Het woonzorg complex zal daarbij zorgvuldig landschappelijk worden ingepast.

Conclusie

Het voornemen sluit aan op het gebiedsprofiel 'Ablasserwaard-Vijfheerenlanden' van de provincie Zuid-Holland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

Op 14 december 2017 is de structuurvisie 'Omgevingsvisie Giessenlanden' vastgesteld en is in de plaats gekomen van de structuurvisie 'Giessenlanden Buitengewoon'. De structuurvisie geeft aan waar de kwaliteiten liggen en waar ruimte is voor ontwikkelingen, en op welke wijze het gemeentebestuur bij kan dragen aan de plannen en wensen van inwoners en ondernemers.

In Giessenburg is aan de inwoners gevraagd welke veranderingen zij het liefst zouden zien. Door deze vraag zijn enkele punten naar voren gekomen, waar de gemeente de komende jaren aan wil werken.

- Het ontwikkelen van een activiteitenzone.
- Omdat er een gebrek is aan woningen voor starters en ouderen, gaat de gemeente werken aan enkele projecten. Inwoners en ondernemers moeten weer meer samen gaan werken. Er worden ontmoetingsplaatsen ontwikkeld.
- De gemeente gaat enkele maatregelen nemen bij diverse verkeeronveilige plaatsen in het dorp.
- Ondernemers hebben aangegeven dat de gemeente zich flexibeler op moet stellen tegenover nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft besloten een positieve grondhouding aan te gaan nemen ten aanzien van initiatieven.
- De gemeente moet alleen ontwikkelingen toestaan die de kwaliteiten van Giessenburg (rust, openheid) waarborgen.

Plangebied

Er is in de afgelopen jaren weinig gebouwd in het dorp. Momenteel wordt er door de gemeente en andere partijen aan enkele projecten gewerkt om aan de vraag aan woningen voor starters en ouderen tegemoet te komen. Het wonen en zorg project 'Groene Wei' wordt hierbij specifiek genoemd als voorbeeld dat hoog op de gemeentelijke agenda staat.

Conclusie

Het voornemen sluit aan op de (ontwerp) omgevingsvisie 'Giessenlanden'.

4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Bodem

4.1.1 Wet- en regelgeving

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

4.1.2 Plangebied

Ter beoordeling van de bodem zijn er voor het plangebied verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Neerpolderseweg 19, Giessenburg (ADCIM, 25 oktober 2010);
- Nader asbestonderzoek Neerpolderseweg 19, Giessenburg (Arnicon, 21 december 2011);
- Aanvullend bodemonderzoek Neerpolderseweg te Giessenburg (ADCIM, 29 januari 2015);
- Verkennend bodemonderzoek percelen 298, 299 en 305 te Giessenburg (Arnicon, 18 oktober 2011).

Alle bodemonderzoeken zijn opgenomen in bijlage 4. Hieronder volgen de conclusies en aanbevelingen per onderzoek.

Verkennd bodemonderzoek Neerpolderseweg 19, Giessenburg (ADCIM, 25 oktober 2010)

Op basis van het onderzoek d.d. 25 oktober 2010 kan voor dit gedeelte van de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- Op een tamelijk groot deel van het onderzochte terrein is sprake van structureel aangebrachte verhardingslagen (zoals puin op de oprit en op paden en slakken ten zuiden van de voormalige grote stal). Daarnaast is er sprake van een duidelijk geroerde puinhoudende bovengrond op de noordoosthoek van het terrein. Alleen het zuidoostelijke grasland en de bodem tussen en waarschijnlijk ook onder de betonvloer van de sleufsilo's is vrij van bijmengingen. Bij de boorwerkzaamheden, waarvoor plaatselijk ook gaten gegraven dienden te worden (boringen 8, 14 en 27) is op het maaiveld en in de uitgegraven of opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- De humeuze bovengrond die van elders is aangevoerd en aangebracht is in de put van de gesloopte voormalige grote stal is licht verontreinigd met lood en molybdeen. Bij indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet deze grond echter wel aan klasse AW 2000 grond vanwege de vrijstellingsregeling. In die zin stemt de kwaliteit van deze grond overeen met de verstrekte informatie over deze grond;
- De geroerde puin- en kooldeeltjeshoudende zandige kleiige bovengrond (mengmonster 8+9+10+14+28) bleek aanvankelijk sterk verontreinigd met PAK en licht met enkele metalen en minerale olie. Na uitsplitsing blijkt alleen de bovengrond van boring 28 sterk verontreinigd met PAK. Boring 28 is uitgevoerd op het stuk grasland op de zuidwesthoek van het terrein.
- In de ongeroerde bovengrond op de graslandgedeelten zijn de gehalten aan PAK, molybdeen en lood licht verhoogd aangetroffen. Deze lichte verhogingen hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;
- In de tamelijk ongeroerde kleigrond onder de betonvloer van de sleufsilo's en onder de tegelvloer van de oostelijke loods zijn alleen molybdeen en lood licht verhoogd aangetroffen. Deze lichte verhogingen hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;
- De moerige (venig kleiige) ondergrond is licht verontreinigd met nikkel, cobalt en molybdeen. Deze lichte verhogingen hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;

- Op de locatie van de voormalige bovengrondse tank zijn 2 boringen uitgevoerd en is een bestaande peilbuis uit 2010 bemonsterd. In beide boringen bleek de uitkomende grond deels zintuiglijk verontreinigd met olie tot maximaal 1 m diepte. Analytisch is een duidelijk verhoogd oliegehalte aangetroffen doch vanwege het hoge humusgehalte betreft dit slechts een lichte tot matige verontreiniging. Dit komt overeen met de resultaten uit het onderzoek van 2010. Het grondwater uit peilbuis 100 (geplaatst in 2010) ter plaatse is schoon voor olie en aromaten. Aangenomen wordt dat de aangetroffen verontreiniging beperkt van omvang is;
- De boringen 1, 2 en 3 zijn uitgevoerd ter plaatse van een gedempte sloot. De ligging van deze demping is gebaseerd op het nog bestaande deel van deze sloot op het zuidelijke terreindeel, ofwel in het verlengde hiervan. Opgemerkt wordt dat direct naast het noordelijke deel van deze demping de voormalige stal gesloopt is. Mogelijk heeft dit invloed gehad op de demping. In ieder geval is geconstateerd dat de bovengrond ter plaatse van de demping min of meer dezelfde grond is als de schone grond die is aangevoerd voor aanvulling van de ontstane put na sloop van de stal. De geroerde ondergrond ter plaatse van de demping bevat enige puinresten. Deze grond blijkt licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK;
- In het grondwater uit de peilbuis 1 (in slootdemping) zijn de gehalten aan barium, molybdeen, cobalt en nikkel boven de streefwaarden aangetroffen. In het grondwater uit peilbuis 24 is dit alleen het geval voor barium (evenals in 2010).

Bij de herontwikkeling van het onroerend goed dient men qua kosten rekening te houden met de volgende zaken:

- De aanwezigheid van een aanzienlijke hoeveelheid gebroken puin, gemengd puin en hoogovenslakken, dan wel puinhoudende grond op een tamelijk groot deel van het terrein. Afvoer van deze materialen brengt kosten met zich mee. Overwogen kan worden om deze materialen, voor zover dit mogelijk is, te hergebruiken binnen het voorgenomen bouwplan;
- De verwijdering van een vermoedelijk beperkte oliespot op de locatie van de voormalige ondergrondse tank (boringen 11 en 12). Deze oliespot dient nader afgeperkt te worden ten behoeve van de verwijdering middels ontgraving;
- Aanvullend onderzoek naar de omvang van de sterke PAK-verontreiniging rondom boring 28 (grasland op zuidwesthoek). Mogelijk kan hieruit voortkomen dat ook hier een (beperkte) sanering middels ontgraving dient plaats te vinden;
- Het gegeven dat geroerde puinhoudende grond bij toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit beschouwd moet worden als grond industrie. Dit is van belang bij eventuele afvoer van overtollige grond. De meeste licht verontreinigde grond (met maximaal lichte bijmengingen) kan herschikt worden binnen het plan;
- Eventueel aanvullend onderzoek volgens NEN 5707 naar asbest in puinverhardingen of sterk puinhoudende lagen.

Nader asbestonderzoek Neerpolderseweg 19, Giessenburg (Arnicon, 21 december 2011)

Naar aanleiding van dit rapport is er op 21 december 2011 door Arnicon een asbestonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat er wel een geringe hoeveelheid asbest is gevonden.

Aanvullend bodemonderzoek Neerpolderseweg te Giessenburg (ADCIM, 29 januari 2015)

Daarnaast is er door ADCIM op 29 januari 2015 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar de oliespots. Er is sprake van een geringe verontreiniging. Aanbevolen wordt om deze spots te saneren. Er dient hiervoor een plan van aanpak te worden opgesteld en goedgekeurd door het bevoegd gezag. Dit betekent dat de grond, na sanering, geschikt is voor woningbouw en dit onderdeel niet aan de weg staat aan de totstandkoming van het bestemmingsplanplan. Dit zal tijdens de omgevingsvergunningprocedure plaatsvinden.

Verkennd bodemonderzoek percelen 298, 299 en 305 te Giessenburg

Op basis van het onderzoek d.d. 25 oktober 2010 kan voor dit gedeelte van de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- de grond is geschikt om gebruikt te worden als woonbestemming.

4.1.3 Conclusie

Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor de geplande bestemmingsplanwijziging.

4.2 Wegverkeerslawaaï

4.2.1 Wet- en regelgeving

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (woningen) mogelijk gemaakt.

4.2.2 Plangebied

In opdracht van BM Projectontwikkeling BV is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de ontwikkelingslotie voor Zorg en Wonen aan de Neerpolderseweg in Giessenburg. Het akoestisch onderzoek is in bijlage 5 opgenomen.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder.

In het onderzoeksgebied zijn de Neerpolderseweg en de Bovenkerkseweg gelegen, waarvan alleen de gedeelten buiten de bebouwde kom zoneringsplichtig zijn op grond van de Wet geluidhinder, omdat voor deze weggedeelten een maximum snelheid geldt van 60 km/ uur.

De maximum snelheid van de wegen binnen de bebouwde kom van Giessenburg, waaronder een deel van de Neerpolderseweg en de Bovenkerkseweg, bedraagt 30 km/uur. Wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/ uur hebben geen zone en vallen zodoende buiten de toetsing aan de Wet geluidhinder. Wel is de geluidbelasting vanwege beide wegen binnen de bebouwde kom berekend en opgenomen in de cumulatieberekening van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. Dit om het woon- en leefklimaat te bepalen.

Toets aan de Wet geluidhinder

Neerpolderseweg

Vanwege de Neerpolderseweg is de hoogste geluidbelasting berekend op 47 dB. Daarmee wordt op het hele plangebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Bovenkerkseweg

Vanwege de Bovenkerkseweg is de hoogste geluidbelasting berekend op 39 dB. Daarmee wordt op het hele plangebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is niet noodzakelijk.

Woon- en leefklimaat

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï bedraagt ten hoogste 52 dB. Deze geluidbelasting wordt op één gevelzijde van het appartementencomplex berekend. Het betreft daarnaast alleen de 2e verdiepingshoogte van deze noordwestelijke gevel. De geluidbelasting op de 1^e verdieping bedraagt ten hoogste 51 dB en op de begane grond 49 dB. Op alle overige gevels bedraagt de geluidbelasting 49 dB of minder.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt op de levensloopbestendige woningen ten hoogste 50 dB en op de vrijstaande eengezinswoningen wordt een geluidbelasting van ten hoogste 45 dB berekend.

De cumulatieve geluidbelasting is voor een kwalitatieve beoordeling van het geluid getoetst aan onderstaande milieukwaliteitsmaat (bron: Regiegroep Limburg).

Geluidsbelasting	Kwalificatie
< 50 dB (A)	Goed
50 - 55 dB(A)	Redelijk
55 - 60 dB(A)	Matig
60 - 65 dB(A)	Tamelijk slecht
65 - 70 dB(A)	Slecht
> 70 dB(A)	Zeer slecht

Geconcludeerd wordt dat het woon- en leefklimaat op nagenoeg het hele plan als 'goed' beoordeeld kan worden. Enige uitzondering hierop zijn de appartementen op de 1e en 2e verdiepingshoogte die aan de meest noordwestelijke gevel van het woongebouw zijn gelegen, hiervoor geldt een 'redelijk' tot 'goed' woon- en leefklimaat.

Toets aan Bouwbesluit

De minimeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB.

Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Aangezien er geen hogere waarde hoeft te worden vastgesteld, dienen de woningen alleen te voldoen aan de minimeis van $GA_{k} = 20$ dB.

Om een goed woon- en leefklimaat in de woning te waarborgen, kan overwogen worden de karakteristieke geluidwering te dimensioneren op het verschil tussen de werkelijk optredende geluidbelasting en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. In dit geval moet de karakteristieke geluidwering dan 19 dB(A) bedragen (47 dB+5 dB aftrek - 33 dB). Omdat dit lager is dan de minimum eis van 20 dB(A), wordt in de nieuwbouw een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

4.2.3 Conclusie

Uit het oogpunt van wegverkeerslawaaï worden geen belemmeringen ondervonden.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wet- en regelgeving

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (hierna Wm) is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De Wm bevat namelijk grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en

stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

In artikel 5.16 Wm is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

4.3.2 Plangebied

Op basis van bovenstaande wet- en regelgeving is een worse-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op luchtkwaliteit gemaakt. Hieruit komt naar voren dat de bijdragen van het extra verkeer 'niet in betekende mate' is. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		300
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,55
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Blijkens de NSL-Monitoringstool van de Rijksoverheid blijkt tevens dat bij alle toetspunten in de omgeving onder de waarde $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt gebleven, zowel voor het jaar 2016/ 2020/ 2030.



Figuur 11 Uitsnede NSL-Monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

4.3.3 Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen aangehouden moet worden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Een woonzorgcentrum zoals in dit plan opgezet heeft volgens van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geen milieuzonering. In de directe nabijheid van het plan liggen geen bedrijven die belemmerd worden in hun milieuzonering.

4.4.1 Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6 contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg,

het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire “Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen” (RNVGS).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij de bouwlocatie relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is. Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied. Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland (figuur 11). Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. De herinrichting van deze locatie heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.



Figuur 12: Risicokaart Provincie Zuid-Holland (bron: provincie Zuid-Holland)

4.5.1 Conclusie

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van de waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.6.1 Beleid en regelgeving

Waterbeheerplan 2016-2021 (Waterschap Rivierenland)

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel Koers houden, kansen benutten. Met dit programma

blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren.

Het waterbeheerprogramma beschrijft wat Waterschap in de planperiode (2016-2021) willen bereiken en hoe we dat willen doen. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

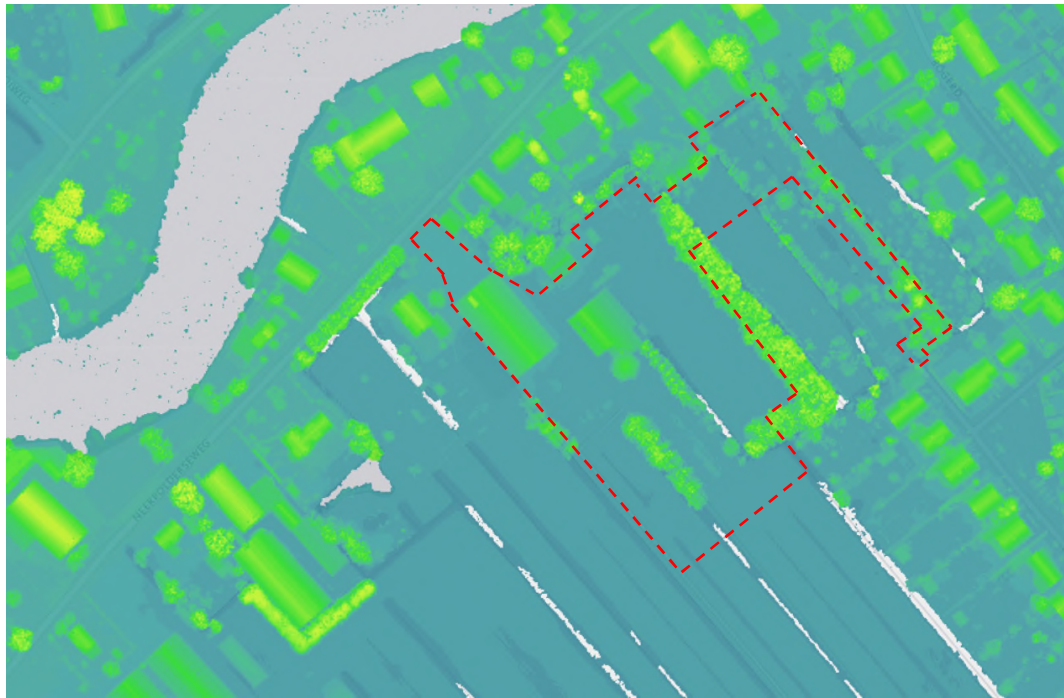
Keur Waterschap Rivierenland 2014

De Keur Waterschap Rivierenland is gewijzigd vastgesteld op 22 september 2015. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

4.6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Maaiveldniveau

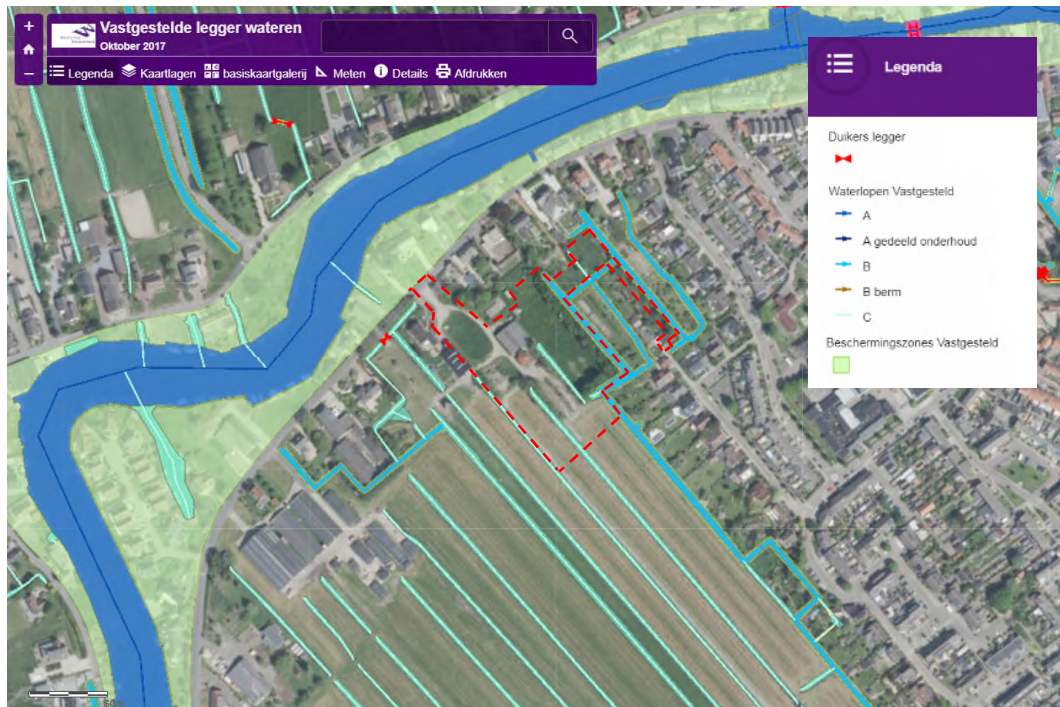
De planlocatie ligt op een maaiveldniveau variërend van -1,3 m tot 10,5 m + NAP (AHN2), zie figuur 12.



Figuur 13: Hoogtekaart plangebied (AHN-viewer)

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied (figuur 13). Gezien de geldende grondwaterstanden adviseert het Waterschap kruipruimteloos te bouwen.



Figuur 14: Vastgestelde legger Wateren met plangrens als rode stippellijn (bron: Waterschap Rivierenland)

4.6.3 Waterkwantiteit

In het onderhavige bestemmingsplan worden extra bebouwingsmogelijkheden mogelijk gemaakt. In de huidige situatie bevindt zich een schuur in het plangebied. Deze schuur zal gesloopt worden. De huidige en toekomstige situatie van het verhard oppervlak is in onderstaand tabel en figuur 14 weergegeven.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlak bebouwing	Bestaande gesloopte agrarische bebouwing: 1.388 m ²	Bouwvlak: 3.380 m ²
Tuinverharding (50% van de gronden buiten het bouwvlak)	n.v.t.	1020 m ² (50% van 2040 m ²)
Terreinverharding (infrastructuur, binnenplein en parkeerplaatsen)	2.786 m ²	Bestemming 'Verkeer' 3.120 m ²
Sloten/waterberging	974 m ²	2.090 m ²
Toename van verhard oppervlakte: 3346 m² (3.380 + 1.020 + 3.120 – 1.388 – 2.786)		

De toename van verhard oppervlak bedraagt 3.346 m² (toekomstige situatie 7.520 m² – huidige situatie 4.174 m²). Waterberging Rivierenland heeft voor de berekening van de hoeveelheid benodigde extra waterberging richtlijnen opgesteld. Bij een toename van verhard oppervlak is een extra waterberging van 436 m³ waterberging per hectare verharding benodigd.

Compensatieberekening: $3.346 * 0,0436 \text{ m}^3 = 146 \text{ m}^3$ waterberging nodig. Dat komt overeen met een wateroppervlak van circa 730 m^2 ($146 \text{ m}^3 / 0,2 \text{ m}$ peilstijging). Aangezien de hoeveelheid sloten/waterberging met circa 1116 m^2 ($2.090 \text{ m}^2 - 974 \text{ m}^2$) toeneemt is er voldoende compensatie.

Alle werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. Een onderhoudstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangegeven. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Uit de legger (figuur 13) blijken geen bijzonderheden voor het onderhavig gebied. Binnen het plangebied liggen alleen maar B- en C-waterlopen. Ten westen van het plangebied ligt een duiker.

Alle woningen worden buiten de kernzone van de aanliggende watergang gebouwd. Indien de uitweg aangelegd moet worden in deze kernzone zal hiervoor een vergunning moeten worden aangevraagd bij het Waterschap.

Aan de noordkant van het plangebied wordt een waterberging van circa 900 m^2 gerealiseerd.

In het plangebied worden sloten gedempt. Echter deze worden conform regelgeving van het Waterschap gecompenseerd. Ook voor de toename aan verhard oppervlak wordt watercompensatie gerealiseerd.

Met de realisering van het nieuwe water wordt de greppel langs de ontsluitingsweg (tevens scheiding bestaande situatie en plangebied) weer terug gebracht en/of plaatselijk voorzien van een drain, waardoor het afstromende hemelwater van de ontsluitingsweg wordt opgevangen en niet voor overlast op de bestaande bebouwde percelen kan zorgen aangezien het plangebied hoger wordt aangelegd dan het bestaande maaiveld. De nieuwe watergangen zullen in de legger van het Waterschap allemaal een B-status krijgen, wat inhoudt dat de aanliggende eigena(a)r(en) ze moeten onderhouden conform de Keur. B-watergangen hebben een obstakelvrije zone van 1 meter. Voor werken in of nabij de watergang is een watervergunning van Waterschap Rivierenland nodig.

4.6.4 Waterkwaliteit

In het plan is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. De woningen worden voorzien van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen wordt afgevoerd via de aangelegde watergang. Er zijn geen overstorten uit het gemengde rioolstelsel in of nabij het plangebied die een risico kunnen opleveren voor het plangebied. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Alle woningen worden aangesloten op de riolering. Het huishoudelijk afvalwater zal via dit riool afgevoerd worden.

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om geen gebruik te maken van uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilde stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.6.5 Veilig inrichten

De Neerpolderseweg is een regionale waterkering. Deze waterkering is in beheer en onderhoud bij Waterschap Rivierenland. Een deel van de ontsluitingsweg en aantakking op de Neerpolderseweg is gelegen binnen de zone van de waterkering. Bij werken of werkzaamheden in of nabij de water-

kering is een watervergunning van Waterschap Rivierenland nodig. Het overige deel van het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van de regionale waterkering. Tot slot zal de bebouwde kom worden opgeschoven, de aantakking van het plangebied op de Neerpolderseweg wordt vormgegeven met een zogenaamde punaise, zodat het onderhoud van het openbare gebied in handen komt van de gemeente.

4.6.6 Conclusie

Op basis van de compensatieberekening en de grootte van de waterberging kan geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

4.7 Flora en Fauna

4.7.1 Wet- en regelgeving

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet Natuurbescherming en de Ontwikkeling Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

4.7.2 Plangebied

Voor het plangebied zijn verschillende ecologische onderzoeken uitgevoerd:

- Quicksan Neerpolderseweg 19 te Giessenburg (Tauf, 7 december 2009);
- Flora en fauna quickscan Neerpolderseweg te Giessenburg (Elzerman Ecologisch Advies, 15 juli 2014);
- Onderzoek naar Flora- en faunawet soorten bij Neerpolderseweg 19 te Giessenburg (Elzerman Ecologisch Advies, 9 oktober 2015);
- Flora- en fauna-inspectie op een locatie nabij Neerpolderseweg 19 te Giessenburg (Faunaconsult, 20 maart 2018);
- Stikstofdepositie onderzoek middels een Aeries-berekening
- Momenteel loopt er een ontheffingsaanvraag procedure in het kader van de Wet natuurbescherming.

De flora- en fauna-inspectie van Faunaconsult is in bijlage 6 van de toelichting opgenomen.

Hieronder volgen de conclusies en aanbevelingen van de flora- en fauna-inspectie van Faunaconsult en de ontheffingsaanvraag.

Flora- en fauna-inspectie (Faunaconsult, 20 september 2017)

Kerkuil, gewone grootoorvleermuis en rugstreeppad

Het plangebied heeft een functie als verblijfplaats en leefgebied van de kerkuil, als zomerverblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis en als winterbiotoop voor de rugstreeppad. Aangezien als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling onderdelen van het leefgebied van deze soorten worden aangetast, is een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Algemene vogels

In de opgaande vegetaties komen in het broedseizoen mogelijk algemene vogelnesten voor. Door deze vegetaties buiten de periode 15 maart – 15 juli te verwijderen, wordt schade aan eieren, jonge vogels en vogelnesten voorkomen.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Zuid-Holland

een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Zuid-Holland, 2016).

Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming

Momenteel loopt er een ontheffingsprocedure in het kader van de Wet natuurbescherming. De resultaten van de ontheffingsaanvraag worden in een later stadium, in ieder geval voor de vaststelling van het bestemmingsplan, opgenomen.

Gebiedsbescherming

Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Nederland (NNN) binnen het plangebied (in 2014 is het rijk overgestapt van de naamgeving Ecologische Hoofdstructuur naar NNN). Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. In de omgeving van het plangebied liggen wel NNN-gebieden. Het meest dichtbijgelegen NNN-gebied is op circa 1,9 kilometer gelegen. De ontwikkeling in het plangebied heeft, gezien de ligging, geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Daardoor zijn significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.

De dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebieden is het Natura 2000 gebied Biesbosch. Het plangebied ligt op circa 3,5 kilometer oostelijk van dit gebied. Vanwege de afstand en de relatief beperkte omvang van de ontwikkeling van het plangebied worden geen effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in een Natura 2000-gebied verwacht. Om effecten uit te sluiten is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt verder ingegaan op dit onderzoek.



Figuur 15 Uitsnede kaart 'Natuur', Provincie Zuid-Holland

Stikstofdepositie onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofdepositie onderzoek verricht middels een Aerijsberekening. In dit onderzoek is geen rekening gehouden met de bestaande (agrarische) activiteiten. De berekening is uitsluitend uitgegaan van de nieuwe situatie, in werkelijk is er dus sprake van een positievere situatie. Als bijlage bij deze toelichting is de AERIUS berekening bijgevoegd.

Uitgangspunten onderzoek

Emissie van de woningen obv de standaard NOx-emissiefactoren voor nieuwbouwwoningen in AERIUS:

- 36 appartementen;
- 4 vrijstaande woningen;
- 12 hoekwoningen (worst case is uitgegaan van hoekwoningen (emissie hoekwoning is hoger dan voor een tussenwoning).

Extra verkeersgeneratie meegenomen op de Neerpolderseweg en Dorpsstraat:

- 300 lichte motorvoertuigbewegingen per jaargemiddelde weekdag;
- zware motorvoertuigbewegingen per jaargemiddelde weekdag (vuilnis, verhuizing, leveren goederen, etc.).

Uit de berekening volgt dat de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jaar als gevolg van het plan, ter plaatse van voor stikstof gevoelige habitats in de Natura 2000-gebieden, niet wordt overschreden. Op pagina 2 van het AERIUS-bestand is namelijk een streepje (-) opgenomen bij de resultaten en dit betekent dat de berekende bijdrage op een voor stikstof gevoelig habitat niet meer is dan 0,05 mol N/ha/jaar.

Doordat de ontwikkeling een bijdrage aan de stikstofdepositie heeft van minder dan 0,05 mol N/ha/jaar op een voor stikstof gevoelig habitat en de bijdragen onder de drempelwaarde in zijn geheel passend zijn beoordeeld, kan uitgesloten worden dat het plan leidt tot de aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied en de betreffende instandhoudingsdoelen in gevaar komen.

Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Weidevogels

Ten zuiden van het plangebied ligt een weidevogelgebied. Dit gebied is in de viewer van de Provincie Zuid-Holland, kaart 'Natuurnetwerk Nederland', gekwalificeerd als 'Belangrijk weidevogelgebied' (categorie 2).



Figuur 16 Uitsnede weidevogelgebieden (bron: viewer Natuurnetwerk Nederland, provincie Zuid-Holland)

Het plangebied is op circa 300 meter afstand van het weidevogelgebied gelegen. Negatieve effecten op dit gebied zijn door de afstand, het beperkte initiatief en het huidige gebruik niet te verwachten. Aannemelijk is dat een agrarisch bedrijf (huidig gebruik) een negatiever effect heeft op het weidevogelgebied dan de gewenste nieuwbouw. Gesteld kan dan ook worden dat er geen extra negatieve effecten op het weidevogelgebied zijn te verwachten.

4.7.3 Conclusie

Momenteel loopt er een ontheffingsprocedure in het kader van de Wet natuurbescherming. De resultaten van de ontheffingsaanvraag worden in een later stadium, in ieder geval voor de vaststelling van het bestemmingsplan, opgenomen. Na de verkregen ontheffing kan vanuit het oogpunt van flora en fauna de ontwikkeling als aanvaardbaar worden bestempeld.

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

4.8 Verkeer en parkeren

4.8.1 Ontsluiting

Het plangebied zal worden ontsloten via de Neerpolderseweg. Er moet uitgegaan worden van circa 300 voertuigbewegingen per weekdag etmaal. Deze 300 voertuigbewegingen zijn gebaseerd op de meest recente CROW-normen, waarbij wordt uitgegaan van gemiddelde cijfers in niet stedelijk gebied. Voor vrijstaande woningen geldt een verkeersgeneratie van 8,2 per woning, voor tussen en hoekwoningen geldt een verkeersgeneratie van 7,4 per woning en voor appartementen een verkeersgeneratie van 4,1 per woning. Dit komt neer op 270 motorvoertuigen per etmaal weekdag (4 x 8,2, 12 x 7,4 en 36 x 4,1).

De Neerpolderseweg is een buitenstedelijke tweerichtingsweg en heeft een verkeersintensiteit van 3425 in 2012 tot 4344 in 2025. De Neerpolderseweg is voldoende gedimensioneerd om deze extra verkeersbewegingen te verwerken. De aansluiting wordt uitgevoerd als een zogenaamde 'pu-naise'. Daarnaast wordt er een langzaam verkeersroute aangelegd om de bewoners de gelegenheid te geven om zonder de Neerpolderseweg te gebruiken in het centrum te komen. Hierdoor is de bereikbaarheid van de winkel/supermarkt voor voetgangers goed geregeld. De locatie is tevens redelijk goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Op circa 5 minuten loopafstand ligt een bushalte.

4.8.2 Grens bebouwde kom

Mede op aangeven van het Waterschap Rivierenland zal de gemeente de bebouwde kom grens op de Neerpolderseweg verleggen. Hierdoor komen de wegen van het plangebied binnen de bebouwde kom te liggen. De gemeente zal wegbeheerder worden van deze wegen.

4.8.3 Parkeren

Bij de berekening van de parkeerbehoefte zijn wij uitgegaan van de gegevens van het CROW. Het CROW is een landelijke onafhankelijke kennisorganisatie onder andere adviserend op het terrein van verkeer en vervoer. In CROW-publicatie 182 'Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering' worden parkeer- en kencijfers genoemd. Op basis hiervan komen wij tot de volgende berekening en conclusie:

Type voor-ziening/wo-ning	Eenheid	Aantal	Norm	Aantal ppl	Categorie conform CROW 182
Levensloop-bestendige woningen (hoek)	Aantal	12	1,9	22,8	Woningen middel

Vrijstaande woningen met garage	Aantal	4	2,2	8,8	Woningen duur
Appartementen	Aantal	36	0,6	21,6	Service-flat/aanleunwoning
Totaal				53,2	

Hierbij is uitgegaan van de maximale norm bij de typeringen 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom', conform de typering vanuit het gemeentelijke verkeer- en vervoer plan.

De totale behoefte komt neer op 54 parkeerplaatsen. In het plan worden 52 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 4 parkeerplaatsen voor invaliden worden aangelegd. Bij de vier vrije sectorwoningen worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Het totaal aantal parkeerplaatsen die wordt aangelegd is daarmee 60. Er zijn derhalve voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

4.9 Archeologie

4.9.1 Wet- en regelgeving

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) te bewaren en beheersmaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, betaalt de bodemverstoorder (de initiatiefnemer) het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

4.9.2 Plangebied

Het bestemmingsplan 'Dorpskern Giessenburg' geeft voor de planlocatie een waarde archeologie 1, 2, 4 en 8 aan. Hoe hoger het getal, hoe lager de archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied kent dus gedeeltelijk een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.

Op basis hiervan heeft SOB research in juli 2011 een verkennend archeologisch bureauonderzoek en veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd.

Uit het onderzoek kwam naar voren dat er geen aanwijzingen zijn dat er ter plaatse van het onderzoeksgebied relevante archeologische resten uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd kunnen worden aangetroffen. Voor archeologische vindplaatsen uit de prehistorie en de Romeinse Tijd kunnen worden aangetroffen. Voor archeologische vindplaatsen uit de prehistorie en de Romeinse Tijd geldt dat deze op basis van het geologische profiel in de afzettingen van Gorkum en het Hollandveen kunnen worden aangetroffen. Binnen het onderzoeksgebied zijn echter geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van donken, of stroomruggen. Op basis hiervan lijkt de kans op de aanwezigheid van relevante archeologische waarden binnen het onderzoeksgebied klein te zijn. Daarom wordt de uitvoering van nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De bouwplannen waren tijdens het verkennend archeologisch bureauonderzoek en veldonderzoek in juli 2011 echter nog niet uitgewerkt. In juni 2014, toen de bouwplannen wel bekend waren, is daarom door SOB Research een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Op 26 juni 2014 is er een nader advies afgegeven. De conclusie hiervan luidt: Gezien het feit dat het zeer onzeker is of de eerder besproken horizonten zouden moeten worden geïnterpreteerd als ophooglagen van een terplichaam en gezien het feit dat deze horizonten niet of vrijwel niet zullen

worden verstoord in het kader van de planrealisatie, wordt het advies om geen archeologisch vervolgonderzoek verplicht te stellen gehandhaafd.

Alleen wanneer de plannen zodanig wijzigen dat ter plaatse van deze zone alsnog diepe bodemverstoringen worden voorzien, waarbij de betreffende lagen zullen worden verstoord, zou alsnog een aanvullend onderzoek verplicht moeten worden gesteld.

Ondertussen is het bouwplan opnieuw gewijzigd (november 2017). Er vinden echter geen diepere bodemverstoringen plaats, waardoor aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie kan de ontwikkeling als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologische relevante kabels en leidingen.

4.11 Milieueffectrapportage

4.11.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling verricht moet worden. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

4.11.2 Activiteit en drempelwaarde

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in maximaal 52 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 1,5 hectare. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichting. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.11.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

4.11.4 Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan aan de Neerpolderseweg voorziet in de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf met in totaal 52 woningen. Op dit perceel worden in de toekomstige situatie 36 huurappartementen, 12 rij/hoekwoningen en 4 vrijstaande woningen gerealiseerd. Tevens is ruimte gereserveerd voor verhardingen, parkeerplaatsen, tuinen, openbaar groen en waterpartijen. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

Het project wordt uitgevoerd op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel is de bestaande bebouwing deels geamoveerd. Er staan nog een aantal niet meer in gebruik zijnde gebouwen/bouwwerken. Naast de bebouwing is ook nog een deel van de oude verharding aanwezig. De planlocatie ligt aan de rand van het bebouwd gebied van Giessenburg. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningbouw en agrarische gronden.

Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling van het woningbouwproject in de weg staan.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat het woon- en leefklimaat op nagenoeg het hele plan als 'goed' beoordeeld kan worden. Enige uitzondering hierop zijn de appartementen op de 1^e en 2^e verdiepingshoogte die aan de meest noordwestelijke gevel van het woongebouw zijn gelegen, hiervoor geldt een 'redelijk' tot 'goed' woon- en leefklimaat. Uit het oogpunt van wegverkeerslawaaï worden geen belemmeringen ondervonden.

Uit de bureaustudie blijkt het meest dichtbijgelegen Natura-2000 gebied de 'Biesbosch' is op circa 3.5 kilometer. Middels een stikstofdepositie onderzoek is aangetoond dat er geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstelling van de Natura-2000 gebieden zijn. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt momenteel een ontheffingsprocedure doorlopen voor de kerkuil, gewone grootoorvleermuis en rugstreeppad.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf wordt herontwikkeld naar 52 woningen. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het woningbouwproject aan de Neerpolderseweg stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

5 Juridische plantoelichting

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Het juridische plan

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen, die de bouw van woningen mogelijk maakt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de opzet en inhoud van de regels wordt voldaan aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet verbeelding

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan komen de enkelbestemmingen 'Groen', 'Verkeer', 'Water' en 'Woongebied' en de dubbelbestemming en 'Waterstaat – Waterkering' voor.

5.3 Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de bouw van 52 woningen. Het perceel is in eigendom van de gemeente, maar zal voor wat betreft de gronden waar de woningen worden gebouwd door de initiatiefnemer van de gemeente worden gekocht. Het plan wordt geheel door initiatiefnemer gefinancierd. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd.

6.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Giessenlanden wordt een anterieure overeenkomst afgesloten.

6.3 Maatschappelijk

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Groene Wei, Giessenburg' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Tijdens deze periode is één vooroverlegreactie en een drietal inspraakreacties ontvangen. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn samengevat in bijgevoegde Nota inspraak en vooroverleg en van een gemeentelijke reactie voorzien. De overlegreacties hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. In onderhavig bestemmingsplan zijn deze aanpassingen reeds verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft verder de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In het kader van deze procedure is het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 22 juni 2018 tot en met 2 augustus 2018 gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid werd geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende deze periode 3 zienswijzen ontvangen.

Het resultaat van deze procedure is in de 'Nota zienswijzen' samengevat. In deze nota, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, is aangegeven welke aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Het bestemmingsplan 'De Groene Wei, Giessenburg' is op 5 maart 2019 door de gemeenteraad van Molenlanden vastgesteld.