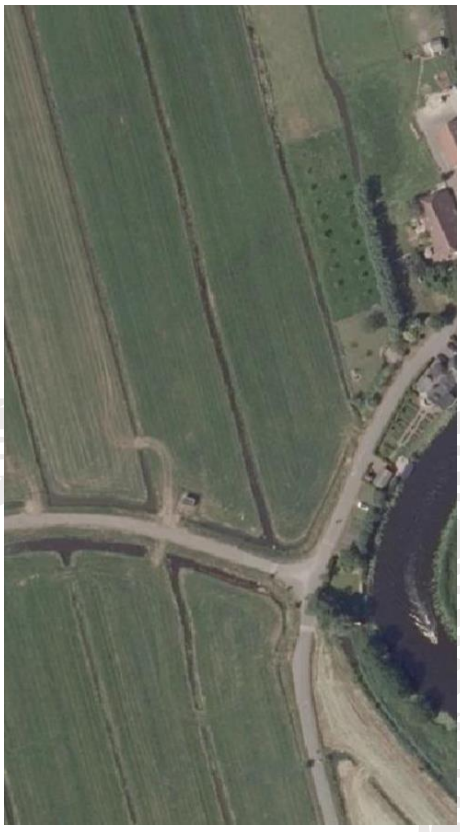
Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Giessenburg, Heideweg 8 / Peursumseweg’





Toelichting bestemmingsplan

‘Giessenburg, Heideweg 8 / Peursumseweg’

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPheideweg8GSB-VG01

Status:
Vastgesteld

Datum:
19-04-2022



Inhoudsopgave

1 Inleiding 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 2
1.3 Belang 2
1.4 Vigerend bestemmingsplan 4
1.5 Maatschappelijk resultaat 5
1.6 Maatschappelijk draagvlak 5
1.7 Economische uitvoerbaarheid 8
1.8 Communicatie 8
1.9 Realisatie 8
1.10 Leeswijzer 8
2 Planbeschrijving 9
2.1 Bestaande situatie 9
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur 9
2.1.2 Huidig gebruik 9
2.2 Nieuwe situatie 11
2.3 Verkeer en parkeren 13
2.4 Beeldkwaliteit / Landschappelijke inpassing 14
2.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 17
3 Beleidskader 18
3.1 Rijksbeleid 18
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 18
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 18
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 18
3.2 Provinciaal beleid 19
3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland 19
3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland 21
3.3 Regionaal Beleid 23
3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’ 23
3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 23
3.4 Gemeentelijk beleid 24
3.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden 24
3.4.2 Woonvisie 2020-2024 24
3.4.3 Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten (VAB-beleid) 25
3.5 Conclusie 26
4 Milieuaspecten 27
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.) 27
4.2 Geluid 28
4.3 Bedrijven en milieuhinder 29

4.4 Bodem 31
4.5 Archeologie 33
4.6 Watertoets 37
4.7 Ecologie 47
4.7.1 Soortenbescherming 47
4.7.2 Gebiedsbescherming 48
4.7.3 Stikstofdepositie 49
4.8 Luchtkwaliteit 50
4.9 Externe veiligheid 51
5 Juridische planopzet 53
5.1 Inleiding 53
5.2 Systematiek van de regels 53
5.3 Bestemmingen 53
5.4 Aanduidingen 54

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan Peursumseweg	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21006	28-03-2022
2	Landschappelijk inpassingsplan Heideweg 8	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	21006	21-03-2018
3	Referentiebeelden beplanting	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21006	06-03-2018
4	Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1269	23-02-2018
5	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4557	12-10-2021
6	Digitale watertoets Heideweg	Waterschap Rivierenland	20180205-9-16996	05-02-2018
7	Digitale watertoets Peursumseweg	Waterschap Rivierenland	20180205-9-16995	05-02-2018
8	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2018/053/r	28-04-2021
9	Verkennend bodemonderzoek Peursumseweg	Bakker Milieuadviezen	BM/2421/2423-2018/v2	Juni 2019
10	Verkennend bodem-onderzoek (incl. asbest) Heideweg	Bakker Milieuadviezen	BM/2425-2018	Mei 2018
11	Inspraaknota	Gemeente Molenlanden	-	Oktober 2021
12	Nota van Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	Februari 2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Heideweg 8 te Giessenburg is al jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. Gezien de schaalvergroting in de agrarische sector is de agrariër genoodzaakt om het agrarisch bedrijf uit te breiden. De bedrijfslocatie Heideweg 8 Giessenburg is echter niet toereikend om de bedrijfsuitbreiding te realiseren (vanwege beperkte tot niet beschikbare landbouwgrond). Een uitbreidingswens is aanwezig bij het naastgelegen agrarisch bedrijf Heideweg 7-9. De initiatiefnemer van dit plan is voornemens om het agrarisch bedrijf te beëindigen en de agrarische gronden te verkopen aan het naastgelegen agrarische bedrijf Heideweg 7-9. Als onderdeel van de grondoverdracht heeft de initiatiefnemer een stuk grond van het agrarische bedrijf Heideweg 7-9 aan de Peursumseweg overgenomen. Het plan is om in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing op de locatie Heideweg 8/8a, behoudens de bedrijfswoningen en een tweetal schuren achter de woning Heideweg 8, aan de Peursumseweg twee vrijstaande woningen te realiseren. Verder wil men de functie van de bedrijfswoningen Heideweg 8/8a wijzigen naar burgerwoningen.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’ (vastgesteld op 11 maart 2015). De gronden aan de Peursumseweg hebben de bestemming ‘Agrarisch’. Op deze gronden is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan. Tevens is het juridisch-planologisch niet toegestaan de huidige agrarische bedrijfswoningen Heideweg 8/8a te bewonen als burgerwoning.

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden. Deelgebied 1 betreft de locatie Heideweg 8 te Giessenburg. Deelgebied 1 wordt aan de noordzijde begrensd door de Heideweg. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door een watergang met aan de overzijde agrarische slagenlandschap.

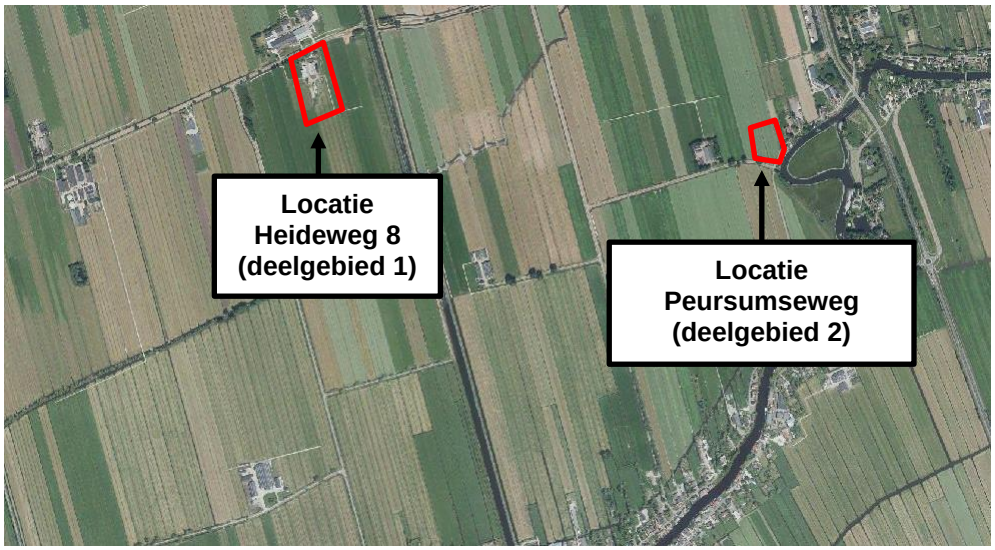
Deelgebied 2 betreft de locatie aan de Peursumseweg te Giessenburg. Het plangebied grenst aan de Peursumseweg. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door een watergang met aan de overzijde agrarische slagenlandschap.

1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan een plan wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en overige belangen niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

<u>Inspelen op woningbehoefte Giessenburg</u>
Het plan voorziet in de woningbehoefte aan grondgebonden koopwoningen in Giessenburg. De nieuwe woningen aan de Peursumseweg betreffen kleinere vrijstaande woningen. De woningen zijn geschikt voor onder andere de doelgroepen doorstromers en senioren.

<u>Verbetering ruimtelijke kwaliteit</u>
Middels dit plan is sprake van een forse afname aan voormalige agrarische bebouwing en verharding in het buitengebied van de gemeente Molenlanden. De nieuwe woningen worden op een passende wijze in het lint ingepast. Het plan voorziet hiermee in totaliteit in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en betreft daarmee een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.



Afbeelding 1: Deelgebieden



Afbeelding 2: Begrenzing deelgebied 1 (Heideweg 8)



Afbeelding 3: Begrenzing deelgebied 2 (Peursumseweg)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Deelgebied 1 (Heideweg 8)
Deelgebied 1 valt binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’ (vastgesteld op 11 maart 2015). De grond waarop deelgebied 1 is gelegen heeft de enkelbestemming:

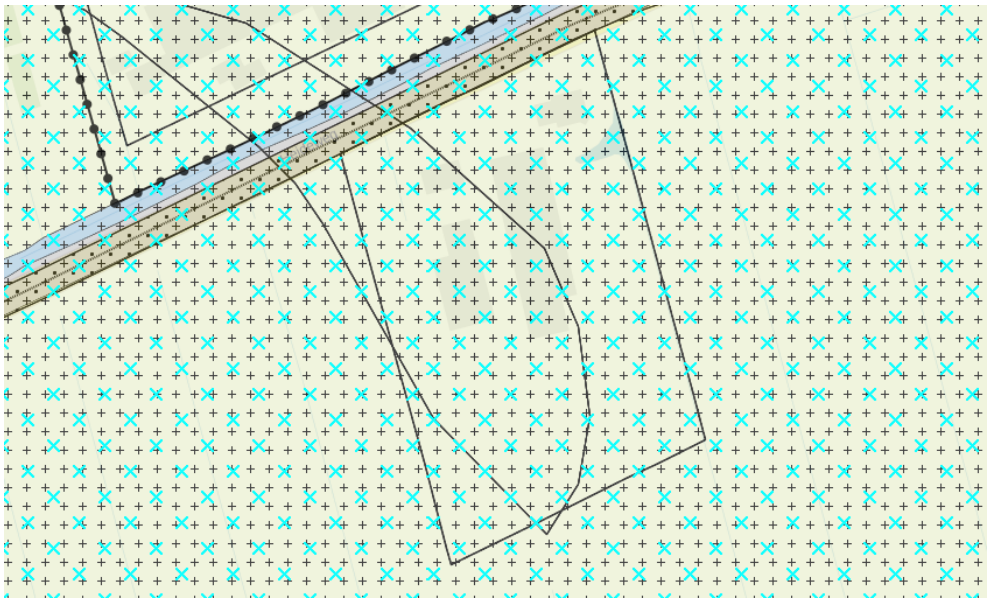
- Agrarisch.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 6;
- Waarde – Archeologie – 7.

Met de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding ‘Maximaal aantal wooneenheden: 2’.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Deelgebied 2 (Peursumseweg)
Deelgebied 2 valt tevens binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’ (vastgesteld op 11 maart 2015). De grond waarop deelgebied 2 is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

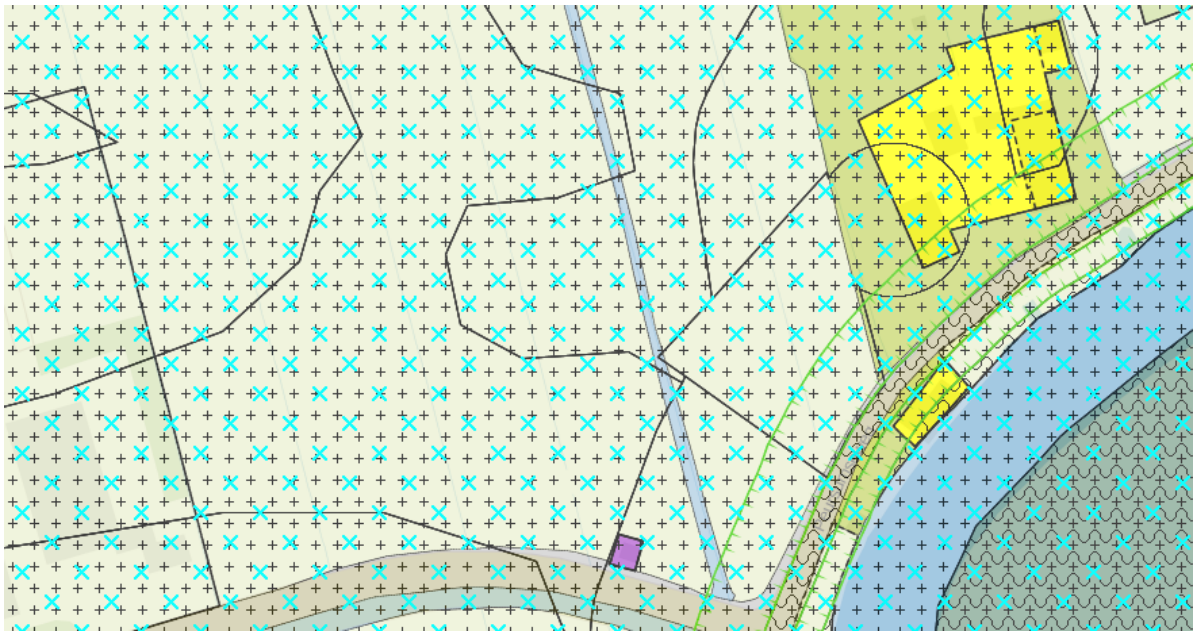
- Agrarisch;
- Water.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 7;
- Waarde – Archeologie – 8;

Met de aanduiding:

- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk’.



Afbeelding 5: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’
Op 27 oktober 20020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020” zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020”.

In paragraaf 2.3 ‘Verkeer en parkeren’ is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

1.5 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om de twee bedrijfswoningen Heideweg 8/8a te Giessenburg te bewonen als burgerwoningen en aan de Peursumseweg twee vrijstaande woningen te realiseren.

1.6 Maatschappelijk draagvlak

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

Participatie
Op 20 september 2018 is door de initiatiefnemer, om te komen tot een maatschappelijk gedragen plan, een informatieavond georganiseerd voor de omwonenden van de gronden aan de Peursumseweg. Op deze informatieavond zijn de plannen toegelicht en hebben de omwonenden de mogelijkheid gekregen om te reageren op het plan. Tevens is een verslag gegeven van het doorlopen traject (principeverzoek tot bestemmingsplanprocedure). Naar aanleiding van de reacties van de omwonenden is besloten de open slagen tussen de woningen eruit te halen. De linker woning is richting de Peursumseweg verschoven.

Oktober 2021 zijn de aangepaste plannen, n.a.v. de inspraakreacties, opnieuw gepresenteerd aan de omwonenden.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

Het plan geeft geen aanleiding voor de Provincie Zuid-Holland om een overlegreactie in te dienen.

Het waterschap Rivierenland heeft, d.d. 13 juli 2018, per mail aangegeven akkoord te zijn met het plan. Het waterschap heeft enkele aandachtspunten meegegeven:

- '*Het bouwvlak van de oostelijk te bouwen woning is gelegen binnen beschermingszone van de regionale kering.*
- *Ons advies is altijd in eerste instantie te kijken of het bouwvlak buiten de beschermingszone kan blijven. Wanneer dat niet lukt, is dat niet direct een probleem, maar dat kan tot beperkingen leiden.*
- *De dwarssloot achter de woningen kruist met een A-watergang. Dit is mogelijk, zolang wij de A-watergang goed kunnen blijven onderhouden (beschermingszone van 5 meter). Het onderhoud van de A-watergang dient nader met het waterschap te worden afgestemd.*
- *Bij het erf van de oostelijke woning is een brug ingetekend over de A-watergang. Ook hier is de onderhoudsroute een aandachtspunt: de brug moet hoog genoeg zijn, zodat het onderhoud van de watergang niet belemmerd wordt*.'

De woningen aan de Peursumseweg worden buiten de beschermingszone van de regionale kering gerealiseerd. De bouwvlakken van de woningen zijn buiten de beschermingszone gelegd. De toekomstige kopers van het oostelijke perceel worden geïnformeerd dat het hun kavel gedeeltelijk binnen de beschermingszone van de kering ligt en dat dit tot beperkingen kan leiden. De woningen worden buiten de onderhoudstrook van de A-watergang gerealiseerd. Voor de brug of dam met duiker over de A-watergang wordt een watervergunning aangevraagd.

Inspraak
Het college van de voormalige gemeente Giessenlanden heeft op 25 oktober 2018 bekend gemaakt (Gemeenteblad 2018, 226907) dat het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 26 oktober 2018 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, tot en met 6 december 2018.

Tijdens de terinzagelegging zijn er vijf inspraakreacties ingediend.

De inspraakreacties hebben geleid tot een aanpassing van het plan. De linkse woning van de twee nieuwe woningen is richting de Peursumseweg verschoven. Het landschappelijk inpassingsplan en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast. De nieuwe woningen vallen daarmee ruimschoots buiten de richtafstand van het agrarisch bedrijf dat is gelegen aan de Schuitenmakers-weg. De bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf wordt daarmee niet beperkt als gevolg van dit plan. Tevens sluit het plan hiermee beter aan bij het op 19 november 2020 vastgestelde Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten (VAB-beleid). In lijn met het Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten (VAB-beleid) worden de twee nieuwe woningen niet in het ruilverkavelingslint, maar in het cultuurhistorisch lint langs de Peursumseweg gerealiseerd.

De inspraakreacties zijn verder inhoudelijk behandeld en van een antwoord worden voorzien in een 'Inspraaknota'. De 'Inspraaknota' is toegevoegd in de bijlage.

Medio oktober 2021 is het aangepaste plan gepresenteerd aan de indiener van de inspraakreacties.

Zienswijzen
Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 8 december 2021 bekend gemaakt (Gemeenteblad 2021, 445562) dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 9 december 2021 voor zes weken ter inzage heeft gelegen, tot en met 20 januari 2022.

Tijdens de terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn inhoudelijk behandeld en van een antwoord worden voorzien in een 'Nota van Zienswijzen. De 'Nota van Zienswijzen' is toegevoegd in de bijlage.

Verder heeft het waterschap Rivierenland heeft, d.d. 11 januari 2022, per mail een aantal opmerkingen gegeven op het ontwerp-bestemmingsplan.

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) is akkoord met paragraaf 4.9 van het hoofdstuk Externe Veiligheid. De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Ambtshalve wijzigingen
De zienswijzen en de reactie van het waterschap Rivierenland hebben geleid tot de volgende (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd:
    a. Het plangebied van deelgebied 2 (Peursumseweg te Giessenburg) is verkleind. Het linker woonperceel is verkleind.
    b. Op het linker woonperceel is de mogelijkheid tot het realiseren van een paardenbak weggenomen (functieaanduiding ‘specifieke vorm van tuin – paardenbak’ is verwijderd).
    c. De functieaanduiding ‘specifieke vorm van tuin – paardenbak’ achter het rechter woonperceel is gewijzigd (buiten de beschermingszone van de A-watergang).
2. Het landschappelijke inpassingsplan voor deelgebied 2 (Peursumseweg te Giessenburg) is gewijzigd:
    a. Het linker woonperceel is verkleind (het noordelijke blijft agrarisch/weiland).
    b. De nieuwe dwarssloot als kavelgrens achter het linker woonperceel is teruggelegd.
    c. De kleine bouwvlakaanduidingen zijn verwijderd.
3. Artikel 6.2.2 lid b van de regels van het bestemmingsplan is gewijzigd. De inhoud van de nieuwe woningen aan de Peursumseweg mag niet meer bedragen 500 m^3 inclusief aan-, uit- en bijgebouwen.
4. Hoofdstuk 4.6 Watertoets van de toelichting van het bestemmingsplan is gewijzigd (opmerkingen van het waterschap Rivierenland zijn verwerkt).
5. Hoofdstuk 2.2 Nieuwe situatie van de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een toelichting m.b.t. de planologische mogelijkheid tot het realiseren van een paardenbak.
6. In hoofdstuk 4.5 Archeologie zijn de regels van de provincie Zuid-Holland voor terreinen met archeologische waarden van provinciaal belang toegevoegd.
7. Hoofdstuk 2.3 Verkeer en parkeren van de toelichting van het bestemmingsplan is gewijzigd (m.b.t. verkeersbewegingen).
8. Hoofdstuk 3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en hoofdstuk 3.4.2 Woonvisie 2020-2024 zijn gewijzigd (m.b.t. betaalbaarheid woningen en de doelgroepen).

De gemeenteraadsvergadering van d.d. 8 maart 2022 heeft geleid tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

9. De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd:
    a. De twee woningen aan Peursumseweg te Giessenburg zijn beiden gesitueerd op het rechter deel dat grenst aan de Peursumseweg.
    b. Het linker deel van het deelgebied 2 (Peursumseweg te Giessenburg) wordt bestemd als ‘Tuin’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’.

10. Het landschappelijke inpassingsplan voor deelgebied 2 (Peursumseweg te Giessenburg) is gewijzigd:
    a. De twee woningen aan de Peursumseweg zijn beiden gesitueerd op het rechter deel dat grenst aan de Peursumseweg.

11. De regels van het bestemmingsplan zijn gewijzigd:
    a. Er zijn regels opgenomen voor dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ ter waarborging van de openheid van het landschap.

1.7 Economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

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

1.8 Communicatie

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via Gemeenteblad/ internet en het Kontakt).

1.9 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage (beroeps)termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning(en) voor de realisatie van de twee woningen aan de Peursumseweg kunnen dan worden aangevraagd.

1.10 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planopzet;

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

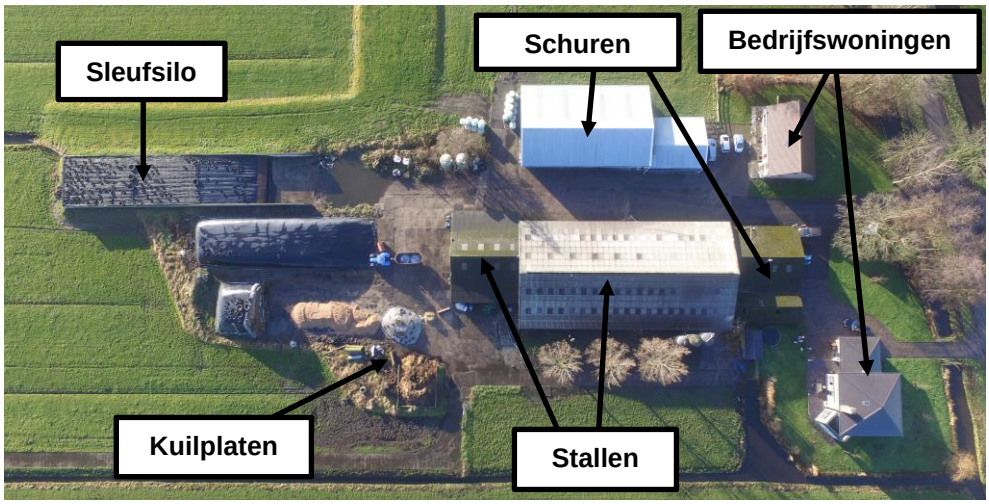
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

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

Beide deelgebieden zijn gelegen in het buitengebied ten noorden noordoosten van de kern Giessenburg. Deelgebied 1 is gelegen in het ruilverkavelingslint langs de Heideweg. Langs deze ruilverkavelingsweg hebben zich grote agrarische bedrijven gevestigd. Kenmerkend voor de ruilverkavelingslinten is de grote openheid met een één of meerdere bedrijfswoningen. Vanaf de ruilverkavelingslinten heeft men een uitgestrekt zicht op het slagenlandschap (lage bebouwings-dichtheid). Deelgebied 2 is gelegen in het cultuurhistorische lint langs de Peursumseweg. Langs de Peursumseweg is sprake van een verdichting aan lintbebouwing. Deze dichte bebouwing is kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het cultuurhistorische lint langs de Peursumseweg. Ter plaatse van deelgebied 2 ziet men echter een onderbreking van deze dichte bebouwing. Het plangebied kan worden gezien als een onderbreking gezien ten noorden en zuiden wel sprake is van dichte lintbebouwing. De bebouwing langs de cultuurhistorische en ruilverkavelings-linten, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.

2.1.2 Huidig gebruik

Deelgebied 1 betreft een agrarische bedrijfslocatie. Op het terrein bevinden zich twee bedrijfs-woningen, twee stallen, drie schuren, een sleufsilo, kuilplaten.



Afbeelding 6: Bestaande situatie Heideweg 8 Giessenburg

Tabel 1: Bestaande verharding Heideweg 8 Giesenburg	
Huidige situatie	**Oppervlakte**
Bedrijfswoning Heideweg 8	155 m^2
Bedrijfswoning Heideweg 8a	120 m^2
Grote stal	900 m^2
Kleine stal	250 m^2
Schuur 1	260 m^2
Schuren 2	495 m^2
Terreinverharding (incl. sleufsilo's/kuilplaten)	6770 m^2
Totaal bestaande situatie	**8950 m^2**



Afbeelding 7: Bovenaanzicht deelgebied 1 (Heideweg 8)

Deelgebied 2 betreft thans braakliggend terrein / agrarisch weiland, welke thans wordt gebruikt als weiland door het agrarisch bedrijf gevestigd op het perceel Heideweg 7-9 te Giessenburg.

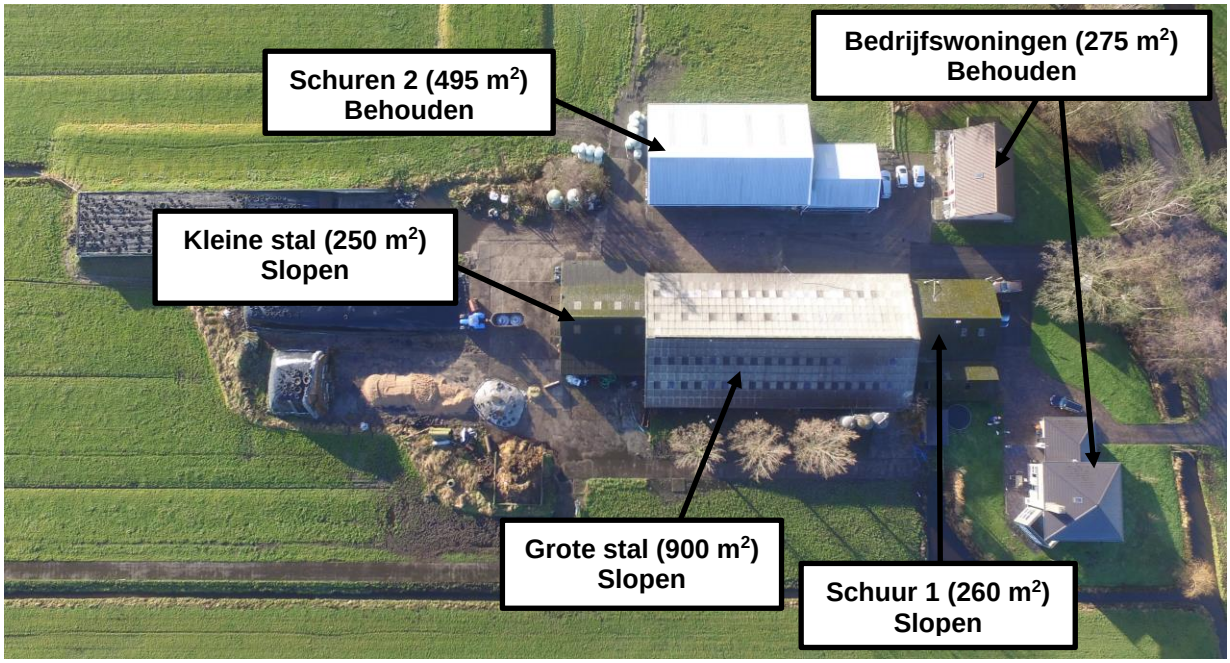


Afbeelding 8: Bestaande situatie deelgebied 2 (Peursumseweg)

2.2 Nieuwe situatie

Deelgebied 1 (Heideweg 8)

Op het perceel Heideweg 8 te Giessenburg is al jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. Gezien de schaalvergroting in de agrarische sector is de agrariër genoodzaakt om het agrarisch bedrijf uit te breiden. De huidige bedrijfslocatie Heideweg 8 is echter niet toereikend om de noodzakelijke bedrijfsuitbreiding te realiseren (vanwege beperkte tot niet beschikbare landbouwgrond). Een uitbreidingswens is tevens aanwezig bij het naastgelegen agrarisch bedrijf Heideweg 7-9. Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en de agrarische gronden worden verkocht aan het naastgelegen agrarische bedrijf. Het plan is om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, behoudens de bedrijfswoningen en een tweetal schuren, met een gezamenlijke oppervlakte van 1410 m^2 en de overtollige terreinverharding te saneren en de functie van de bedrijfswoningen te wijzigen naar burgerwoningen. De schuren achter de woning Heideweg 8, met een gezamenlijke oppervlakte van 495 m^2 blijven behouden. Deze schuren wordt gebruikt voor privéopslag en hobbymatige agrarische activiteiten.



Afbeelding 9: Te slopen bebouwing deelgebied 1



Afbeelding 10: Nieuwe situatie deelgebied 1 (Heideweg 8)

Deelgebied 2 (Peursumseweg)
Als onderdeel van de grondoverdracht heeft de initiatiefnemer een stuk grond van het agrarische bedrijf Heideweg 7-9, aan de Peursumseweg overgenomen. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing op de locatie Heideweg 8 te Giessenburg is het plan om aan de Peursumseweg twee vrijstaande woningen met een maximum inhoud van 500 m^3 te realiseren (inclusief aan-, uit- en bijgebouwen). Verder wordt wat betreft de maatvoering van de woningen aangesloten bij de regels voor de bestemming 'Wonen' in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'.



Afbeelding 11: Nieuwe situatie deelgebied 2 (Peursumseweg)

Paardenbak
Eén van de twee woonpercelen heeft de juridisch-planologische mogelijkheid om onder voorwaarden een paardenbak te realiseren (binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – paardenbak'). De paardenbak wordt op meer dan 25 meter van (bedrijfs)woningen van derden gesitueerd. De paardenbak wordt uitsluitend hobbymatig gebruikt door de toekomstige bewoners (geen derden). De paardenbak wordt groen ingepakt middels streekeigen beplanting (zie afbeelding 11). De paardenbak wordt niet groter dan 20 meter bij 40 meter (max. 800 m^2). Lichtmasten zijn niet toegestaan. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden voor het realiseren van een paardenbak.

2.3 Verkeer en parkeren

Deelgebied 1 (Heideweg 8)

Ontsluiting
Het perceel Heideweg 8 te Giessenburg heeft thans twee uitritten op de Heideweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Beide woonpercelen hebben in de nieuwe situatie ieder een eigen perceelsontsluiting op de Heideweg. Middels de grondruil zullen de verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf Heideweg 7-9 naar de Peursumseweg wegvallen. Het agrarisch bedrijf Heideweg 7-9 heeft nu de gronden aansluitend aan het agrarisch bedrijf.

Parkeren
Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad – in zijn geheel - in de categorie ‘niet stedelijk’. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype ‘buitengebied’.

Parkeerbehoefte
In de nieuwe situatie is sprake van twee vrijstaande woningen op het perceel Heideweg 8 te Giessenburg. Voor het woningtype ‘koop, vrijstaand’ liggend in ‘het buitengebied’ van een ‘niet stedelijk gebied’ stelt het parkeerbeleid een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van vijf parkeerplaatsen.

Parkeeroplossing
De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op beide woonkavels is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal drie personenauto’s. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Deelgebied 2 (Peursumseweg)

Ontsluiting
Deelgebied 2 wordt thans ontsloten via de Schuitenmakersweg en de Peursumseweg (ten behoeve van landbouwwerktuigen). In de nieuwe situatie worden de twee nieuwe woningen ontsloten via één gezamenlijke in- en uitrit op de Peursumseweg. De bestaande dam/in-en uitrit (die niet voorzien is van een duiker) wordt verplaatst, zodat omwonenden geen hinder ondervinden als gevolg van inschijnende koplampen van auto’s.

Parkeren
Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde. De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad – in zijn geheel - in de categorie ‘niet stedelijk’. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype ‘buitengebied’.

Parkeerbehoefte
In de nieuwe situatie is sprake van twee vrijstaande woningen aan de Peursumseweg te Giessenburg. Voor het woningtype ‘koop, vrijstaand’ liggend in ‘het buitengebied’ van een ‘niet stedelijk gebied’ stelt het parkeerbeleid een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van vijf parkeerplaatsen.

Parkeeroplossing
De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op beide woonkavels is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal drie auto’s. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

2.4 Beeldkwaliteit / Landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende vormgeving van de nieuwe bebouwing (beeldkwaliteit) en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing.

Gebiedsomschrijving

Beide deelgebieden zijn gelegen in het buitengebied ten noorden noordoosten van de kern Giessenburg. Deelgebied 1 is gelegen in het ruilverkavelingslint langs de Heideweg. Langs deze ruilverkavelingsweg hebben zich grote agrarische bedrijven gevestigd. Kenmerkend voor de ruilverkavelingslinten is de grote openheid met een één of meerdere bedrijfswoningen. Vanaf de ruilverkavelingslinten heeft men een uitgestrekt zicht op het slagenlandschap (lage bebouwings-dichtheid). Deelgebied 2 is gelegen het cultuurhistorische lint langs de Peursumseweg. Langs de Peursumseweg is sprake van een verdichting aan lintbebouwing. Deze dichte bebouwing is kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het cultuurhistorische lint langs de Peursumseweg. Ter plaatse van deelgebied 2 ziet men echter een onderbreking van deze dichte bebouwing. Het plangebied kan worden gezien als een onderbreking gezien ten noorden en zuiden wel sprake is van dichte lintbebouwing. De bebouwing langs de cultuurhistorische en ruilverkavelings-linten, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De woningen hebben veelal een rechthoekige opbouw en zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een steenachtige dakbedekking of riet als dakbedekking.
De woningen zijn hoofdzakelijk in de eerste bebouwingslijn gepositioneerd (parallel aan het slagenlandschap). De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren voor onder andere gevelstenen, overstekken, kozijnen en deuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.

<u>Deelgebied 1 (Heideweg 8)</u>

Middels de sloop van een groot deel van de voormalige agrarische bebouwing en de verwijdering van de overtollige terreinverharding wordt de kenmerkende openheid van het gebied en daarmee de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is door Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.



Afbeelding 12: Landschappelijk inpassingsplan Heideweg 8

Het uitgangspunt van het landschappelijke inpassingsplan is het behoud dan wel versterken van de waardevolle landschappelijke elementen. Het landschap kenmerkt zich door een grote mate van openheid en een rechtlijnige structuur van verkaveling omringd door rechte sloten en (achter-) weteringen en incidenteel ruimtelijke elementen in de vorm van bomenlanen (b.v. knotwilgen) en (gerief-) boselementen. In deelgebied 1 wordt het oorspronkelijke slagen- en slotenpatroon hersteld

middels het graven van sloten rondom de woonkavels, welke tevens als fysieke begrenzing van de woonkavels fungeren. Tenslotte wordt de bestaande streekeigen erfbeplanting behouden dan wel versterkt. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een passende en verantwoorde landschappelijke inrichting van de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het landschappelijk inpassingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.

Deelgebied 2 (Peursumseweg)
Om de nieuwe woningen in deelgebied 2 op een passende wijze landschappelijk in te passen is door Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten een landschappelijk inpassings- en beplantingsplan opgesteld.



Afbeelding 13: Landschappelijk inpassingsplan Peursumseweg

Het uitgangspunt van het landschappelijke inpassingsplan is tevens het behoud dan wel versterken van de waardevolle landschappelijke elementen. In deelgebied 2 wordt het oorspronkelijke slagen- en slotenpatroon behouden dan wel versterkt middels het graven van dwarssloten welke als fysieke begrenzing van de woonkavels fungeren. Verder wordt de kavels op passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht middels het planten streekeigen erfbeplanting. Het landschappelijk inpassingsplan is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.

Het landschap ten westen van de kavels aan de Peursumseweg kenmerkt zich door een grote mate van openheid en een rechtlijnige structuur van verkaveling omringd door rechte sloten. Ter waarborging van de instandhouding van de kenmerkende landschappelijke openheid, wordt op het westelijk deel van de gronden aan de Peursumseweg de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ opgenomen. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. De gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ wordt niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, waardoor op deze gronden het realiseren van vergunningsvrije bouwwerken niet is toegestaan.

De twee woningen worden op een vanuit stedenbouwkundig oogpunt passende wijze in het lint / bebouwingritme ingepast. De nieuwe woningen zijn gericht naar de Peursumseweg. De woningen worden buiten de beschermingszone van de waterkering in het lint langs de Peursumseweg ingepast.

Wat betreft de architectonische uitwerking van de nieuwe woningen wordt aangesloten bij de bestaande cultuurhistorische lintbebouwing in de directe omgeving. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap (maximale inhoud van 500 m^3). De nieuwe vrijstaande woningen worden opgebouwd uit bakstenen gevels met een zadeldak (of afgeleide daarvan) bedekt met een keramische pan of riet als dakbedekking. De nieuwe woningen worden vormgegeven in een landelijke stijl. Eventuele bijgebouwen worden achter de voorgevellijn gerealiseerd en zullen eveneens een landelijke uitstraling krijgen. De gebruikte kleuren voor o.a. gevelstenen, overstekken, kozijnen en deuren zijn over het algemeen ingetogen en in harmonie met het landschap (een landelijke uitstraling).



Afbeelding 14: Referentiebeelden beplanting

2.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid
De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen. De nieuwe woningen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woningen worden gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De woningen worden zonder gasaansluitingen gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

Klimaatadaptatie
In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. Overstroming;
c. Hitte;
d. Droogte.

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Dit plan voorziet in totaliteit in een forse afname aan verharding, waardoor hemelwater beter kan infiltreren in de bodem. Op beide locaties wordt een overschot aan oppervlaktewater gegraven waarmee wordt voorzien in voldoende watergangen. Tevens worden beide locaties groen ingericht middels streekeigen beplanting.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De woningen worden op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden. Gezien het warmer wordt, is bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De installaties in de woningen worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Beide locaties worden groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden.

Gezien het droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. De beplanting moet blijven voorzien in het afbreken van CO2 en het produceren van zuurstof voor mens en dier. De te kiezen beplantingen moeten ook erosie van het terrein terugdringen. Dit komt naast de klimaatadaptatie de groene uitstraling van het gebied ten goede.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomst-perspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

‘Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).’

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’
In dit plan worden per saldo twee woningen toegevoegd. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is. De woningen worden gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert.
Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland Koers 2020 gepubliceerd (ontwerp-Omgevingsvisie Zuid-Holland - Koers 2020). De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder ‘omgevingskwaliteit’ wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Stedelijke ontwikkelingen
De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

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

Beide deelgebieden zijn gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Beide deelgebieden zijn gelegen in het bebouwingslint. Het plan past binnen het woningbouwbeleid van de provincie Zuid-Holland en het streven van de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten en opwaarderen van de 'bebouwde ruimte. Het plan leidt tot een opwaardering van de lintbebouwing aan de Peursumseweg. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling (kleiner dan 3 ha) welke qua schaal en aard past in het gebied. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.

Deelgebied 1 (Heideweg 8) betreft een agrarische bedrijfslocatie. Gezien de schaalvergroting in de agrarische sector is de agrariër genoodzaakt om het agrarisch bedrijf uit te breiden. De huidige bedrijfslocatie Heideweg 8 is echter niet toereikend om de noodzakelijke bedrijfsuitbreiding te realiseren (vanwege beperkte tot niet beschikbare landbouwgrond), waardoor de agrariër heeft besloten het agrarisch bedrijf te beëindigen. Een uitbreidingswens is tevens aanwezig bij het naastgelegen agrarisch bedrijf Heideweg 7-9. Gezien het naastgelegen agrarische bedrijf uitsluitend de agrarische gronden wilt kopen verliezen de agrarische bedrijfsgebouwen hun functie. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, behoudens de bedrijfswoningen en een tweetal schuren, zal worden gesloopt en de functie van de bedrijfswoningen gewijzigd naar burgerwoningen. De woningen liggen op voldoende afstand van het agrarisch bedrijf aan de Schuitenmakersweg. De woningen worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast (paragraaf 2.4). In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing worden in deelgebied 2 (locatie Peursumseweg twee kleinere vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen worden tevens op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast (paragraaf 2.4). Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt betreft het plan een passende en verantwoorde ontwikkeling.

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

<u>Kwaliteitskaart</u>
De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt.

Beide deelgebieden zijn gelegen in het 'veen(weide)landschap' en de in 'linten'.

Veenweidegebied
De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veen(weide)landschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veen(weide)landschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;

- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

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

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

In de bestaande situatie is deelgebied 1 vrijwel volledig verhard. Een groot deel van de voormalige agrarische bebouwing en terreinverharding zal worden verwijderd. Voor de inpassing van de woningen en de landschappelijke inrichting van de deelgebieden is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (paragraaf 2.4). Hiermee is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt langdurige leegstand en verpaupering van de agrarische bedrijfslocatie in deelgebied 1 en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.
De nieuwe woningen in deelgebied 2 worden gerealiseerd in het lint langs de Peursumseweg en op een passende wijze vormgegeven. Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart voor ontwikkelingen in de gebieden ‘veen(weide)landschap’ en ‘linten’.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland
Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevings-verordening gepubliceerd (ontwerp-Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020). Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.
In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen ende inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

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

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

omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
- Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

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

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

Inpassen
In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een bestaand agrarisch perceel en een twee kavels in het lint. Bij het plan veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Gebiedsidentiteit
De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Een gebiedsidentiteit is meestal van grote omvang. Het plan betreft de sanering van een agrarisch bedrijfslocatie en de bouw van twee woningen in het lint. Er vinden geen wijziging plaats in de landschapsstructuur, in de verkeersstructuur, de leefbaarheid van het gebied en/of de waterstructuren. Het plan is passend binnen de gebiedsidentiteit.

Gebiedseigen
De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Het plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling of functie dat naadloos aansluit op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van het gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving.

Structuur
Onder structuur worden de samenhangende ruimtelijke elementen die in het gebied aanwezig zijn die het gebruik van functies in het gebied mogelijk maken. Een landschapsarchitect is gevraagd een gebiedsanalyse te doen in de omgeving en heeft voor deze locatie een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Er is een analyse gedaan naar de huidige landschappelijke kernkwaliteiten van de locatie en omgeving. De bestaande landschappelijke kernkwaliteiten op de locatie blijven behouden en/of worden versterkt. Het verkavelings- en slotenpatroon blijven ongewijzigd. Beide deelgebieden worden groen ingericht. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

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

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

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling (kleiner dan 3 ha). Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooien. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde agrarische bedrijfspercelen niet wenselijk. Middels dit plan wordt een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie grotendeels opgeruimd. Deelgebied 1 wordt op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingericht, waarbij o.a. de openheid van het landschap en het herstellen van het sloten- en slagenpatroon als uitgangspunt zijn genomen. De twee nieuwe woningen in deelgebied 2 worden op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast in het lint. Het plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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

Giessenburg is aangeduid als voorzieningendorp. Voorzieningendorpen hebben een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Nieuwbouw bedient hier de lokale vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Hier past een gemengd bouwprogramma, ook projectmatig, voor doorstromers en senioren. Naast traditionele groepen is er vraag van de groeigroepen 'opwaarts mobielen en gemaksgeoriënteerden. Voor het voorzieningendorp Giessenburg geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Giessenburg niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is.
In het plan worden per saldo twee wooneenheden toegevoegd. Er is bewust gekozen om twee kleinere woningen (inhoud van 500 m^3) te realiseren. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte naar kleinere woningen voor de doelgroepen doorstromers en senioren. De groei van het aantal wooneenheden in de kern Giessenburg is echter groter dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, waardoor regionale afstemming noodzakelijk is. Voor plannen waarbij de groei van het aantal woningen is gelegen tussen de 0,8% en de 1,5% geldt dat uitsluitend een melding in het regionaal overleg voldoende is. De woningen wordt regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

Op 14 december 2017 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de Omgevings-visie Giessenlanden vastgesteld. De Omgevingsvisie Giessenlanden heeft de formele status van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze omgevingsvisie beschrijft de visie hoe de gemeente in samenwerking met de inwoners willen zorgen voor het gemeentelijk grondgebied. De visie geeft aan:

1. Waar bestaande kwaliteiten liggen en waar ruimte ligt voor nieuwe ontwikkelingen (behoud bestaande omgevingswaarden en –kwaliteiten en versterken identiteit);
2. Op welke wijze het gemeentebestuur als partner, bij wil en bij kan dragen aan plannen en wensen van inwoners en ondernemers, passend bij de visie.

In totaal zijn er acht omgevingskwaliteiten geformuleerd:

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

Het plan sluit aan bij de relevante omgevingskwaliteiten van de Omgevingsvisie. Bij de inrichting van de woonpercelen en de vormgeving van de nieuwe woningen in deelgebied 2 wordt aangesloten bij de directe omgeving. De nieuwe woningen worden op een passende wijze landschappelijk ingepast en de percelen worden op een passende wijze landschappelijke ingericht, waarbij het behoud/ versterken van de cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen het uitgangspunt is. Het plan is hiermee in overeenstemming met de Omgevingsvisie Giessenlanden.

3.4.2 Woonvisie 2020-2024

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020-2024 vastgesteld. Relevant voor het plan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw. Op het vlak van woningbouw luidt de visie als volgt:

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van woningen voor starters, (jonge) doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnel de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woning- zoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

In Giessenburg gaat de woningbehoefte sterk uit naar levensloopgeschikte woningen voor senioren. De behoefte aan ruimere grondgebonden koopwoningen is beperkt, ook gelet op het huidige aanbod in de kern. De totale woningbehoefte in Giessenburg ligt op 130 woningen in de periode 2020 t/m 2029.

Dit plan voorziet in de concrete woningbehoefte. Er is bewust gekozen om twee kleinere woningen (inhoud van 500 m^3) te realiseren. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte naar kleinere woningen voor de doelgroepen doorstromers en senioren. Het plan draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. De woningen voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

3.4.3 Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten (VAB-beleid)
Op 19 november 2020 heeft de gemeente Molenlanden het Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten (VAB-beleid) vastgesteld. Doel van dit beleid is om de vitalisering van het buitengebied - en dan met name in de ruilverkavelingslinten- te stimuleren. Het gaat dan om het behouden en versterken van de karakteristieken van het landschap, de leefbaarheid, de draagkracht en kwaliteit van het Molenlandse buitengebied. Hierin staat de ontwikkelruimte voor VAB's centraal. Een vitaal buitengebied betekent ook dat er randvoorwaarden aan de (landschappelijke) kwaliteitsverbetering worden gesteld. Het beleidsdocument is bedoeld voor agrariërs die nadenken over het staken van de bedrijfsvoering (in de toekomst), agrariërs die de bedrijfsvoering reeds hebben gestaakt en plattelandsondernemers die geïnteresseerd zijn in een VAB-locatie. Dit beleid geeft de ontwikkelingsmogelijkheden aan voor met name de vrijkomende agrarische bebouwing in de ruilverkavelingslinten. Hierbij hoort ook de doorontwikkeling van waardevolle functies, die een bijdrage leveren aan een vitaal buitengebied. In dit beleidsdocument wordt beschreven welke ruimte en mogelijkheden de gemeente aan de ‘plattelandsondernemer’ wil bieden en onder welke voorwaarden. De gemeente Molenlanden wil haar agrarisch buitengebied vitaler maken en toewerken naar een gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. Hierbij blijft de agrarische sector centraal staan in het gebied, maar zal tegelijkertijd aandacht nodig zijn voor onder meer een aantrekkelijk landschap en biodiversiteit.

Op het perceel Heideweg 8 te Giessenburg is al jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. Gezien de schaalvergroting in de agrarische sector is de agrariër genoodzaakt om het agrarisch bedrijf uit te breiden. De bedrijfslocatie Heideweg 8 Giessenburg is echter niet toereikend om de bedrijfs-uitbreiding te realiseren (vanwege beperkte tot niet beschikbare landbouwgrond). Een uitbreidings-wens is tevens aanwezig bij het naastgelegen agrarisch bedrijf Heideweg 7-9. De initiatiefnemer van dit plan is voornemens om het agrarisch bedrijf te beëindigen en de agrarische gronden te verkopen aan het naastgelegen agrarische bedrijf Heideweg 7-9. Als onderdeel van de grondoverdracht heeft de initiatiefnemer een stuk grond van het agrarische bedrijf Heideweg 7-9 aan de Peursumseweg overgenomen. Het plan is om in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing op de locatie Heideweg 8/8a, behoudens de bedrijfswoningen en een tweetal schuren achter de woning Heideweg 8, aan de Peursumseweg twee vrijstaande woningen te realiseren. Verder wil men de functie van de bedrijfswoningen Heideweg 8/8a wijzigen naar burgerwoningen. Hiermee is sprake van het versterken van de karakteristieken van het landschap, de leefbaarheid, de draagkracht en kwaliteit van het Molenlandse buitengebied.

Om dit plan financieel mogelijk te maken worden in ruil voor de sloop van de agrarische bebouwing twee woningen gerealiseerd. In lijn met het Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten (VAB-beleid) worden de twee nieuwe woningen niet aan de Heideweg, maar in het lint langs de Peursumseweg gerealiseerd op ruim voldoende afstand van omliggende agrarische bedrijven. Het plan is in overeenstemming met het Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten.

3.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 ‘Beleidskader’ kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is daarmee niet van toepassing;
- Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het plan speelt in op een concrete lokale woningbehoefte in Giessenburg. De woningen worden afgestemd in de regio en worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4 Milieuaspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

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

Onderzoek
De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit 2 woningen. Er is daarmee geen directe m.e.r-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

<u>Kenmerken van het plan</u>
Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om aan de Peursumseweg te Giessenburg twee vrijstaande woningen te realiseren. Aan de Heideweg te Giessenburg wordt een agrarisch bedrijf beëindigd. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden.

<u>Ligging van het plangebied</u>
De planlocaties maken geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland of Belangrijke Weidevogelgebieden. De locatie aan de Heideweg 8 is gelegen op een afstand van 0,8km tot het Natuurnetwerk Nederland en de planlocaties aan de en Peursumseweg op een afstand van 25m. Op een afstand van 5,6 en 5,7 km tot de planlocaties is het Natura2000-gebied de Biesbosch gelegen.

<u>Kenmerken van de potentiële effecten van het plan</u>
In de bestaande situatie is juridisch-planologisch een agrarisch bedrijf toegestaan op het perceel Heideweg 8 te Giessenburg. Middels de voorgenomen bestemmingsplanwijziging wordt de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie wegbestemd. In plaats daarvan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om twee vrijstaande woningen te realiseren. Hiermee is vanuit milieukundig oogpunt sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie (bedrijfsmatig gebruik).

Conclusie
Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

4.2 Geluid

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

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

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

Onderzoek
Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

<u>Deelgebied 1 (Heideweg 8)</u>
Op het perceel Heideweg 8 wordt uitsluitend de functie van de twee bestaande bedrijfswoningen gewijzigd naar burgerwoningen. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van een wijziging of toevoeging van een geluidsgevoelig object en kan het uitvoeren van een akoestisch onderzoek achterwege worden gelaten.

<u>Deelgebied 2 (Peursumseweg)</u>
Aan de Peursumseweg worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat::

- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Peursumseweg en de Schuitenmakersweg ten hoogste respectievelijk 47 dB en 27 dB, incl. aftrek 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelastingen zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM}*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 49 dB, excl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor deze woningen hoeven geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld omdat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai niet worden overschreden.'

Naar aanleiding van inspraakreacties is het plan aangepast. Hiermee is de rechter woning verder van de Peursumseweg komen te liggen dan in het oorspronkelijke plan. Hiermee is vanuit akoestisch oogpunt sprake van een verbeterde situatie, waardoor een actualisatie van het akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

4.3 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader
De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In onderstaande tabel zijn de afstanden weergeven.

Tabel 2: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

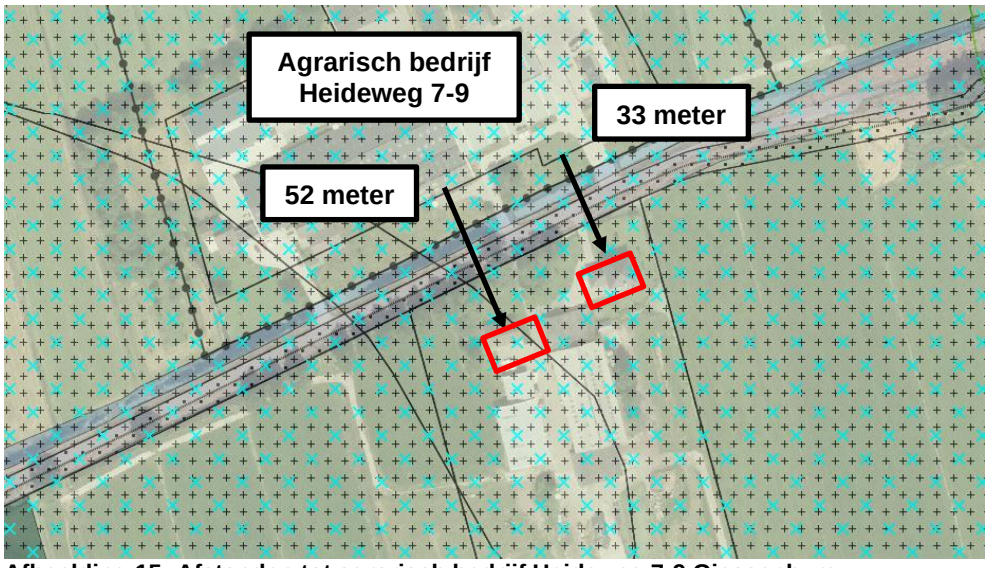
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek
Het plan betreft de enerzijds functiewijziging van twee bedrijfswoningen aan de Heideweg en anderzijds de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen aan de Peursumseweg. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020
De raad van de gemeente Molenlanden heeft d.d. 19 mei 2020 de ‘Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020’ vastgesteld. In artikel 4 lid 2 van de Verordening is vastgelegd dat, in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij, de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object (omliggende woningen), buiten de bebouwde kom, mag worden verlaagd naar 25 meter.

Deelgebied 1 (Heideweg 8)
In de directe omgeving van de locatie Heideweg 8 te Giessenburg is uitsluitend het agrarisch bedrijf Heideweg 7-9 gelegen. Conform de ‘Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020’ geldt voor het agrarisch bedrijf een richtafstand van 25 meter.

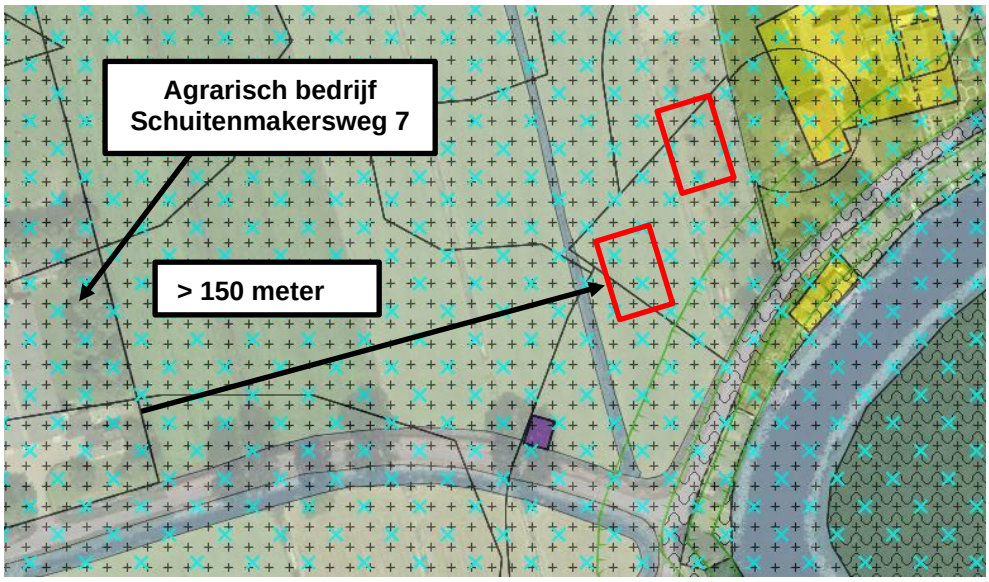
In deelgebied 1 wordt uitsluitend de functie van twee bedrijfswoningen Heideweg 8 en 8a gewijzigd naar burgerwoningen. Hiermee is in het kader van bedrijf- en milieuhinder sprake van een gelijkblijvende situatie. Bovendien zijn de bestaande bedrijfswoning Heideweg 8 en 8a gelegen op 52 meter respectievelijk 33 meter van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf Heideweg 7-9. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf niet wordt beperkt als gevolg van dit plan.



Afbeelding 15: Afstanden tot agrarisch bedrijf Heideweg 7-9 Giessenburg

<u>Deelgebied 2 (Peursumseweg)</u>
In de directe omgeving van de locatie Peursumseweg Giessenburg is uitsluitend het agrarisch bedrijf Schuitenmakersweg 7 gelegen. Conform de 'Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020' geldt voor het agrarisch bedrijf een richtafstand van 25 meter.

Het bouwvlak van de westelijke woning is gelegen op meer dan 150 meter van het agrarisch bouwvlak van het agrarisch bedrijf Schuitenmakersweg 7. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstand. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf niet wordt beperkt als gevolg van dit plan.



Afbeelding 16: Afstanden tot agrarisch bedrijf Schuitenmakersweg 7

Conclusie
Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.4 Bodem

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

Onderzoek
Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige woongebruik in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen op beide locaties een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit het bodemonderzoek voor de locaties luiden:

Deelgebied 1 (Heideweg 8)
De conclusies van het bodemonderzoek op de locatie Heideweg 8 Giessenburg zijn:

- *'De humeuze kleiige bovengrond op het noordelijke terreindeel rondom de woning is schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket;*
- *De bovengrond tussen de bedrijfsbebouwing en ten oosten en ten westen daarvan is in 2 mengmonsters onderzocht en blijkt licht verontreinigd met PAK (beide mengmonsters), zink en PCB;*
- *De venige ondergrond op de noordelijke terreinhelft is in twee mengmonsters onderzocht en blijkt licht verontreinigd met nikkel, molybdeen en kobalt. Uit eigen archief blijkt uit diverse onderzoeken dat specifiek deze metalen vaak in alleen venige bodemsoorten verhoogd aanwezig zijn .Dit heeft geen consequenties;*
- *De licht puinhoudende dempingsgrond in de westelijke slootdemping bevat een minimaal verhoogd PAK-gehalte. De dempingsgrond in de oostelijke slootdemping bevat wat meer puin e.d. en is licht verontreinigd met PAK en olie. Deze minimale verhogingen hebben geen consequenties;*
- *De sterk puinhoudende grond op het achterterrein (zowel zandige als kleiige bodemtypes is licht verontreiningd met PAK, PCB en enkele metalen;*
- *De ongeroerde venige ondergrond onder de geroerde puinhoudende laag is licht verontreinigd met kobalt, nikkel en molybdeen. Dit bevestigd wederom hetgeen hierboven beschreven is over venige bodemsoorten;*
- *In het grondwater uit peilbuis 1 zijn de gehalten aan barium en zink boven de streefwaarden aangetroffen;*
- *In het grondwater uit peilbuis 17 (locatie bovengrondse tank, tevens slootdemping) zijn xyleen en naftaleen licht verhoogd aangetroffen. De grond ter plaatse van deze tank is overigens geheel schoon voor minerale olie;*
- *Uit het separaat door Linge Milieu uitgevoerd asbestonderzoek blijkt dat in 5 onderzochte mengmonsters 4 × grond met puin en 1 × gebroken puin) geen enkel asbesthoudend fragment is aangetroffen.*

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.'

Deelgebied 2 (Peursumseweg)
De conclusies van het bodemonderzoek ter plaatse van de gronden aan de Peursumseweg zijn:

'Locatie Schuitenmakersweg

- *De bovengrond is in vier mengmonsters onderzocht en in deze monsters is molybdeen telkens minimaal verhoogd aangetroffen. Kwik is in een van de 4 monsters licht verhoogd aangetroffen. Voor de overige parameters is in beide mengmonsters sprake van nagenoeg gelijke gehaltes beneden de AW 2000, waaruit geconcludeerd kan worden dat de betreffende bodem niet antropogeen beïnvloed is;*
- *De ondergrond (onderzocht in 2 mengmonsters) is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN 5740-pakket;*
- *In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. Voor barium is dit een gangbare, niet relevante overschrijding;*
- *Ter bepaling van een eventueel gedempt slootje of greppel zijn in een raai van west naar oost 15 extra boringen uitgevoerd, loodrecht op de mogelijke demping. Hierbij zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op een slootdemping. De grond bleek zintuiglijk schoon, waarmee er geen aanleiding was voor een extra analyse.*

Locatie Peursumseweg

- *De bovengrond is in twee mengmonsters onderzocht en in beide monsters is molybdeen minimaal verhoogd aangetroffen. Tevens zijn respectievelijk kwik en cadmium licht verhoogd aangetroffen in deze 2 mengmonsters. Deze verhogingen hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;*
- *In de ondergrond (sterk kleiig veen of moer) zijn kwik en nikkel licht verhoogd aangetroffen;*
- *In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. Voor barium is dit een gangbare, niet relevante overschrijding;*
- *Ter bepaling van een eventueel gedempt slootje/greppel zijn in een raai van west naar oost 15 extra boringen uitgevoerd, loodrecht op de mogelijke demping. Hierbij zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op een slootdemping. De grond bleek zintuiglijk schoon, waarmee er geen aanleiding was voor een extra analyse.*

PFOA-analyses
De bovengrond bevat een PFOA-gehalte van 7.7 ug/kgds en in de ondergrond is dat 3.4 ug/kgds. PFOS is aangetroffen in de bovengrond in een gehalte van 1 ug/kgds. Het PFOA-gehalte stemt overeen met de waarden voor zone 2 (2.5-10 ug/kgds).

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de voorgenomen realisering van woningen op het onderzochte terrein.

Naar aanleiding van inspraakreacties is het plan aangepast. Hiermee zijn de bouwvlakken voor de nieuwe woningen verschoven. De bouwvlakken liggen nog altijd binnen het onderzoeksgebied, waardoor een actualisatie van het bodemonderzoek achterwege kan blijven.

Conclusie
Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.5 Archeologie

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

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

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

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

Beleid Archeologie Provincie Zuid-Holland
De locatie Peursumseweg is deels gelegen in een terrein met archeologische waarden van provinciaal belang, zoals vastgelegd op kaart 8 van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. De regels voor dergelijke gebieden zijn vastgelegd in artikel 6.27 van de Omgevingsverordening.

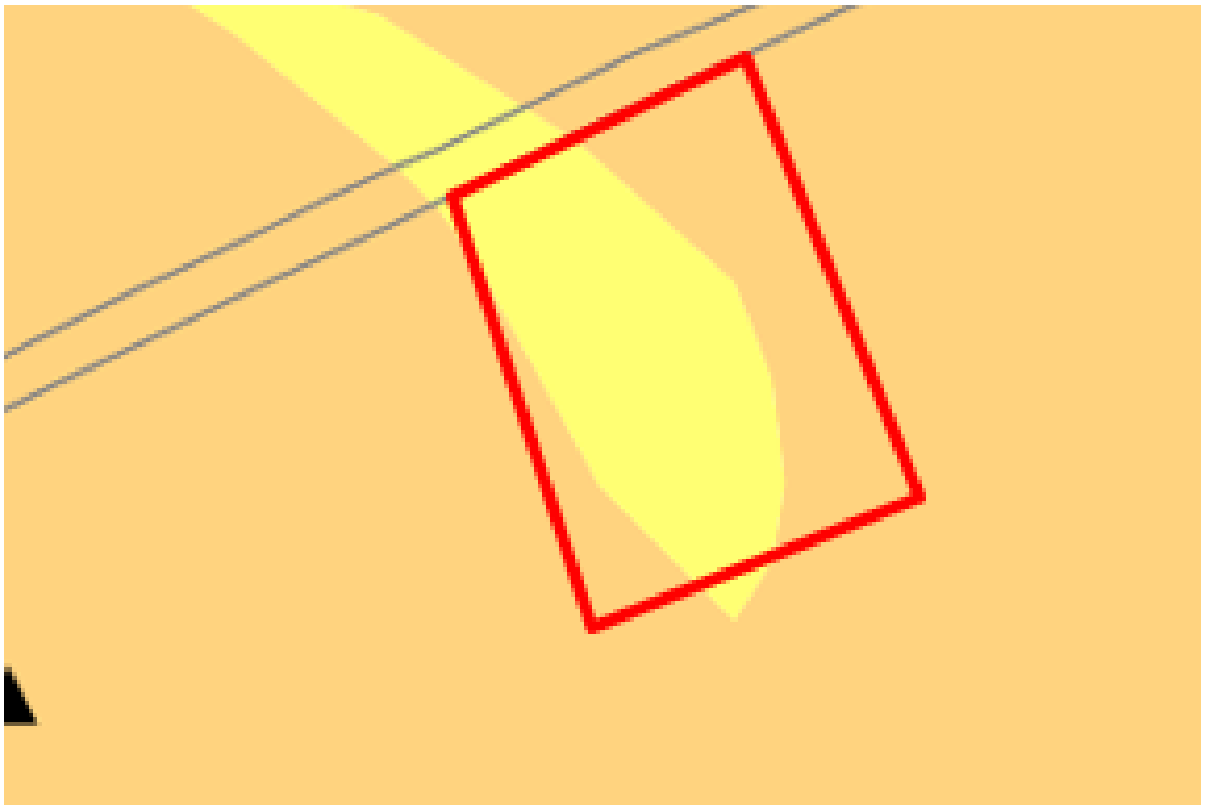
Artikel 6.27 Archeologie en Romeinse Limes

1. Een bestemmingsplan voor gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 8 in bijlage II, bevat bestemmingen en de daarbij behorende regels die de bekende archeologische waarden beschermen.
2. De regels, bedoeld in het eerste lid, voorzien in elk geval in een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:
    a. Door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of
    b. Het werken of werkzaamheden betreffen die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.

Onderzoek

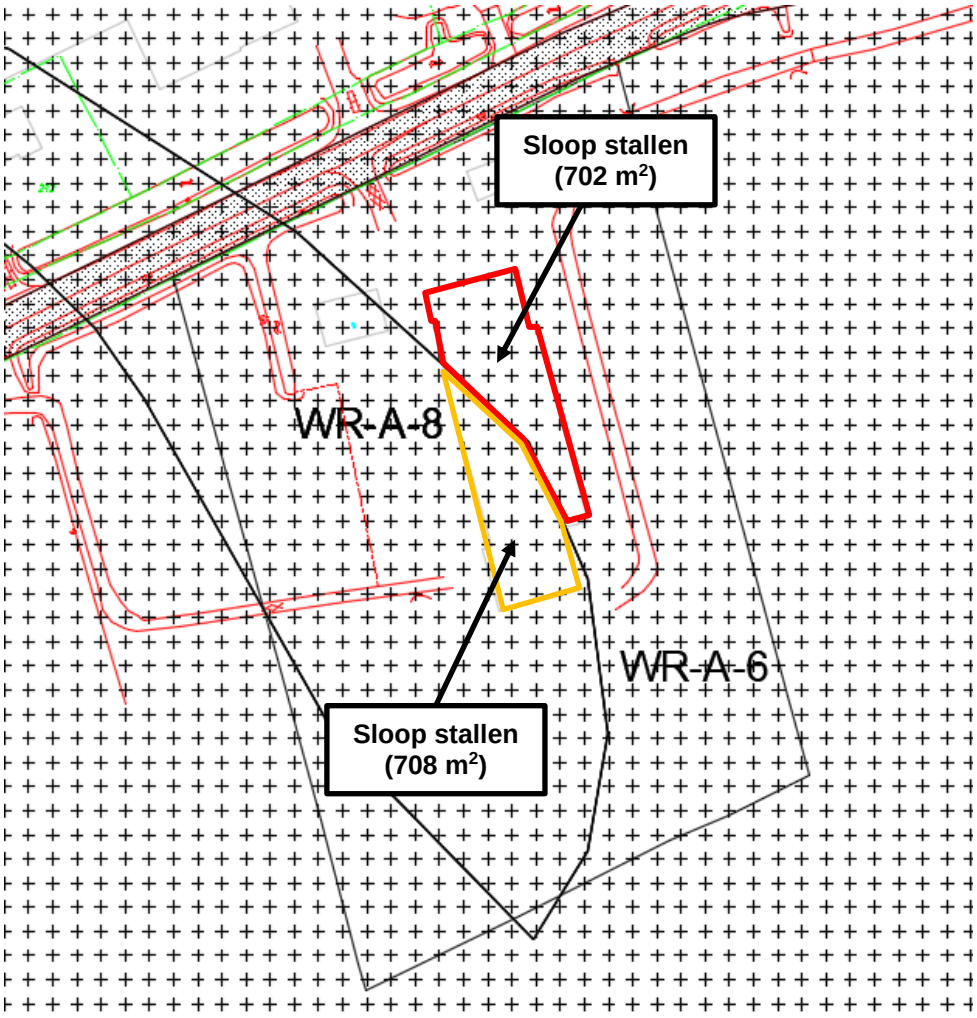
Deelgebied 1 (Heideweg 8)
Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat de locatie Heideweg 8 is gelegen op:

- Gronden met een hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld (oranje). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m^2 en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Gronden met een lage verwachting (geel). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m^2 en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 17: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op de locatie Heideweg 8 te Giessenburg wordt in totaal 1410 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De te slopen stallen vallen deels binnen de gronden met een hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld (dubbelbestemming ‘waarde – archeologie – 6’) en gronden met een lage verwachting (dubbelbestemming ‘waarde – archeologie – 8’). Voor de sloopwerkzaamheden zal ter plaatse van de gronden met een hoge verwachting niet dieper gegraven dan 5 meter beneden het huidige maaiveld. Ter plaatse van de gronden met een lage verwachting betreft de bodemingreep niet groter dan 10.000 m^2. Derhalve kan archeologisch onderzoek achterwege worden gelaten.



Afbeelding 18: Te slopen voormalige agrarische bebouwing

Deelgebied 2 (Peursumseweg)

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat de locatie Peursumseweg is gelegen op:

- Gronden met een bepaalde archeologische waarde (overige AMK-terreinen) (rood). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 30 m^2 en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Gronden met een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m^2 en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Gronden met een middelmatige verwachting (groen). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m^2 en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Gronden met een lage verwachting (geel). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m^2 en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;



Afbeelding 19: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Voor het plan is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.'

Naar aanleiding van inspraakreacties is het plan aangepast. Hiermee zijn de bouwvlakken voor de nieuwe woningen verschoven. De bouwvlakken liggen nog altijd binnen het onderzoeksgebied, waardoor een actualisatie van het archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

Conclusie
Door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Het plan ondervindt geen belemmeringen wat betreft archeologie. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden worden in deelgebied 1 de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 6 en 8' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'.

4.6 Watertoets

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

Beleidskader

Waterschapsbeleid
Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. Beschermen tegen overstromingen.
    a. In 2027 is 20% van onze primaire keringen voldoende 'sterk' volgens de wettelijke norm.
    b. In 2027 is 70% van de boezemkades voldoende 'sterk' volgens de provinciale eisen.
2. Water eerlijk verdelen.
    a. In peilgebieden waar we peilen registreren, realiseren we gedurende 85% van de tijd de vastgestelde peilen.
    b. In 2027 hebben we in 100% van de belangrijkste watergangen het waterbeheer zodanig gestuurd dat het past bij de functies die we willen bedienen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
    a. In 2027 zijn we ten opzichte van 2019 beter voorbereid op en minder kwetsbaar voor de gevolgen van weersextremen.
    b. Inwoners zijn zich meer bewust dat klimaatverandering risico's met zich meebrengt en dat overlast niet altijd voor 100% is te voorkomen.
    c. In 2027 zijn al onze medewerkers klimaatbewust en is 'klimaatinclusief denken' een vanzelfsprekend thema bij ons werk.
4. Schoon water.
    a. Alle oppervlaktewaterlichamen hebben in 2027 minimaal een matige biologische waterkwaliteit, waarvan 55% goed. En in de oppervlaktewaterlichamen vindt jaarlijks geen achteruitgang van de ecologische toestand plaats.
    b. In 2027 is de chemische waterkwaliteit zodanig verbeterd dat we 25% minder normoverschrijdingen hebben ten opzichte van 2021. En er is jaarlijks geen achteruitgang te meten ten opzichte van het jaar ervoor.
    c. De waterkwaliteit in het overig water heeft minimaal dezelfde kwaliteit als het jaar daarvoor. En we hebben overlast als gevolg van een slechte waterkwaliteit zoveel mogelijk voorkomen.
    d. In de periode 2022-2027 zorgen we er continu voor dat het ingezamelde afvalwater wordt gezuiverd en dat de kwaliteit van het gezuiverde afvalwater zodanig is dat het geen nadelige effecten heeft op de waterkwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater.
    e. In 2027 is duurzaam zuiveren praktijk geworden op onze rioolwaterzuiverings-installaties. We verkleinen de emissies die bijdragen aan het broeikaseffect en verminderen het gebruik van primaire grondstoffen om uitputting van die grondstoffen te voorkomen.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
    a. In 2027 is de biodiversiteit op eigen gronden vergroot ten opzichte van 2021.
    b. In 2027 hebben we samen met provincie en terreinbeheerders de watercondities verbeterd richting de streefdoelen in minimaal drie natuurwateren in Gelderland.
    c. We dragen continu bij aan de beleving van het rivierengebied doordat we inwoners en recreanten kennis laten maken met het werk en de geschiedenis van het waterschap.
6. Zwemwater.
    a. Alle officiële zwemwaterlocaties gaan bij de jaarlijkse beoordeling niet achteruit in kwaliteitsklasse ten opzichte van de beoordeling in het voorgaande jaar. We

spannen ons in om te komen tot een verbetering van een ‘aanvaardbare’ of ‘goede’ zwemwaterkwaliteit naar een ‘uitstekende’ zwemwaterkwaliteit.
    b. We beheren de aangewezen vaarwegen zodanig dat de watergang continu in stand blijft en de scheepvaart geen belemmering ondervindt.
    c. We zorgen continu voor een vlotte en veilige doorvaart op de wateren waarvoor we aangewezen zijn als nautisch beheerder door de provincie
    d. Onze werkzaamheden zijn in alle gevallen gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor de drinkwatervoorziening.
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit.
    a. We verminderen de mate waarin het waterschap bijdraagt aan het opwarmen van de aarde. Dat doen we door de totale emissie van broeikasgassen door het waterschap in de periode tot en met 2027 met minimaal 45% te verminderen (ten opzichte van het peiljaar 1990).
    b. We beperken de klimaatimpact van diensten en producten die derden leveren aan het waterschap.
    c. We verminderen de klimaatimpact van de aan het waterschap geleverde energie.
8. Toewerken naar circulariteit.
    a. In 2027 hebben we het gebruik van primaire grondstoffen bij de operationele taakuitvoering van het waterschap met 40% verminderd om te voorkomen dat grondstofvoorraden uitgeput raken.
    b. In 2027 hebben we het gebruik van primaire grondstoffen door derden die diensten en producten leveren aan het waterschap verminderd.

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

Onderzoek
Voor beide deelgebieden is afzonderlijk de digitale watertoets doorlopen (Dossiercodes 20180205-9-16995 en 20180205-9-16996). De uitkomsten van de digitale watertoetsen zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

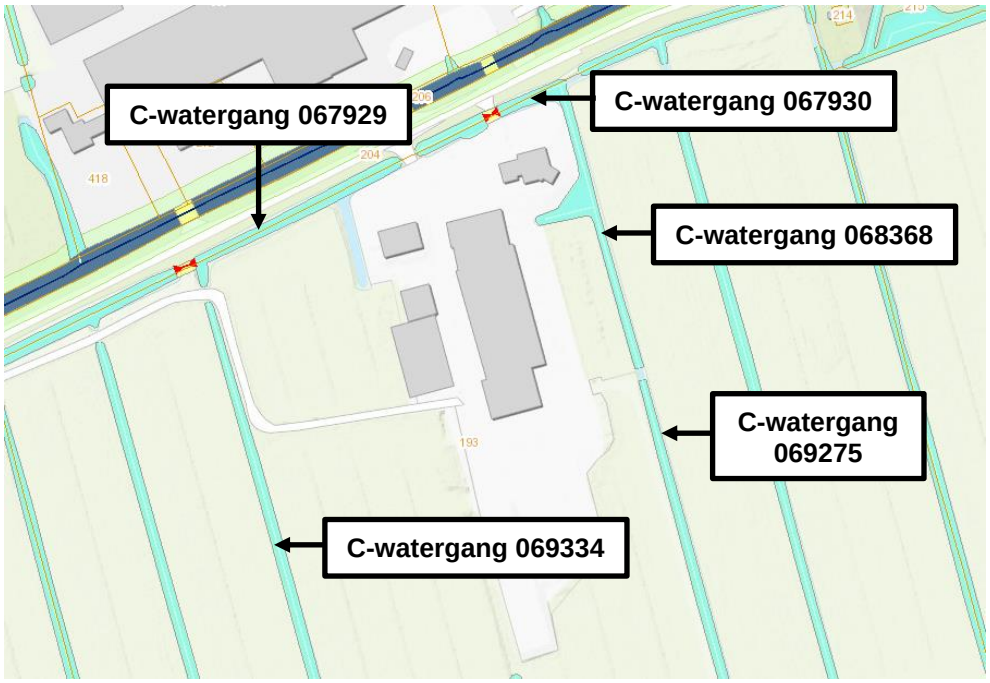
Watergangen
In de directe omgeving van de locaties Heideweg 8 Giessenburg zijn uitsluitend C-watergangen gelegen. In en om de gronden aan de Peursumseweg zijn een A- en een B-watergang gelegen. De geplande bouwwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszones van de A- en B-watergangen (zie afbeelding 22). De woningen worden buiten de onderhoudstrook van de A-watergang gerealiseerd.

Op de locatie Heideweg 8 worden rondom de woonkavels sloten gegraven welke tevens als fysieke begrenzing van de woonkavels fungeren. De nieuwe sloten worden aangesloten op bestaande watersysteem. Voor de graafwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

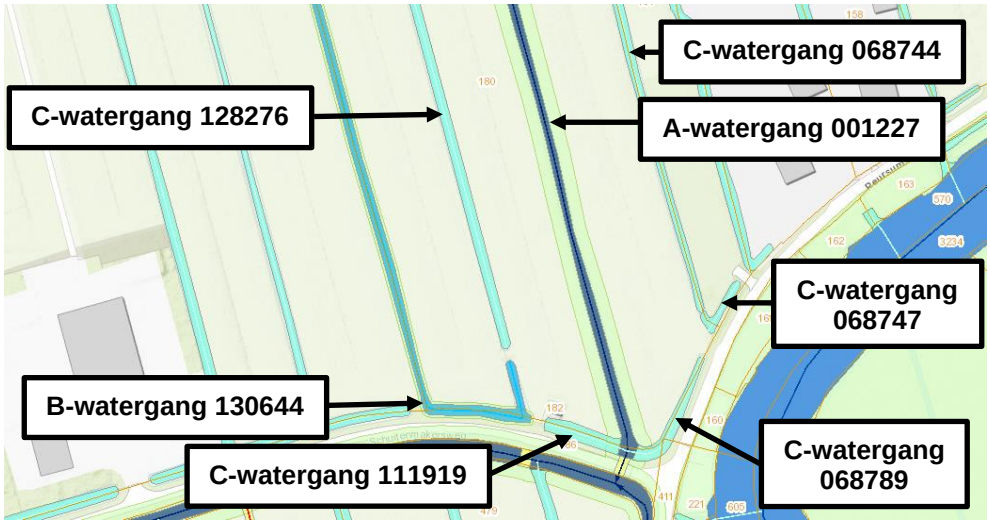
Op de locatie Peursumseweg worden dwarssloten gegraven welke als fysieke begrenzing van de nieuwe woonkavels fungeren. De dwarssloten zijn verbonden met de A-watergang 001227. Voor de graafwerkzaamheden en de aanleg van de brug of dam met duiker over de A-watergang naar de westelijke woning kavel dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Langs de Peursumseweg is sprake van een doodlopende watergang met een dam zonder duiker. Het plan is om deze sloot te verbinden met omliggende watergangen door de bestaande dam op de Peursumseweg te vervangen. De nieuwe dam met duiker wordt een aantal meter ten zuiden van de bestaande dam geplaatst.

Eén van de twee woonpercelen op de locatie Peursumseweg heeft de juridisch-planologische mogelijkheid om binnen de functieaanduiding ‘specifieke vorm van tuin – paardenbak’ een paardenbak te realiseren. De functieaanduiding ‘specifieke vorm van tuin – paardenbak’ ligt buiten de beschermingszone van de A-watergang.



Afbeelding 20: Uitsnede Legger wateren (Heideweg 8)

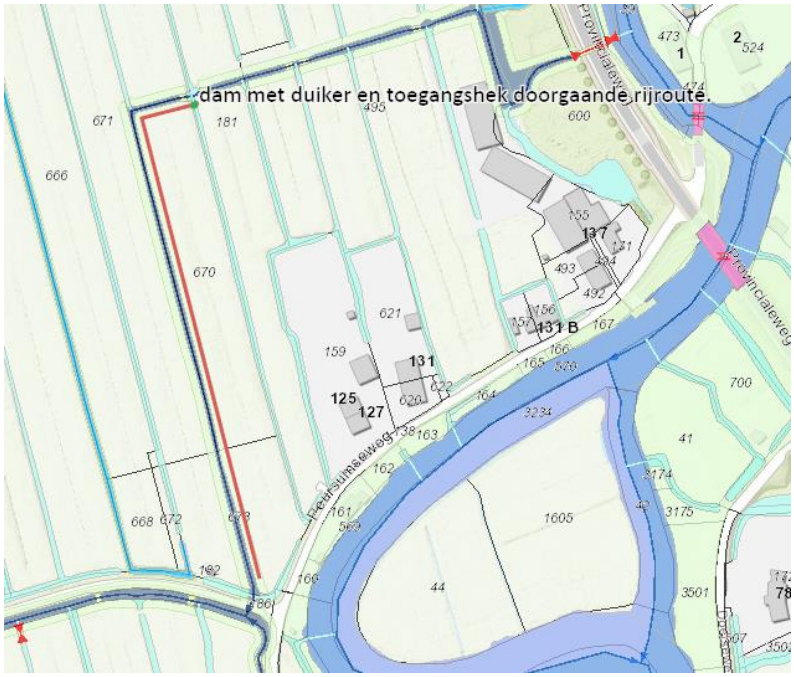


Afbeelding 21: Uitsnede Legger wateren (Peursumseweg)



Afbeelding 22: Woningen aan de Peursumseweg buiten de onderhoudstrook van de A-watergang

<u>Onderhoud A-watergang</u>
Gezien de positionering van de woningen zal het onderhoud van de A-watergang vanaf de oostzijde plaatsvinden. Ter plaatse zal het onderhoudspad behouden blijven. Hierdoor is een nieuwe duiker nodig ter hoogte van de nieuwe dwarssloot. Om een doorgaande onderhoudsroute te krijgen is tevens een duiker (met toegangshek) nodig in de C-watergang zoals weergegeven op afbeelding 23).



Afbeelding 23: Doorgaande onderhoudsroute A-watergang

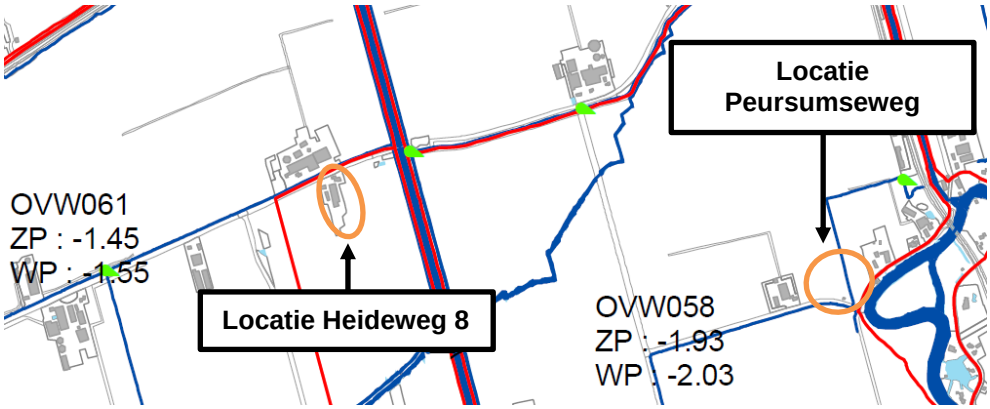
De kadastrale percelen 671 en 672 langs de Schuitenmakersweg zijn in eigendom van het waterschap Rivierenland. In de huidige situatie worden deze percelen ontsloten via het perceel 673 (zie afbeelding 24). Dit zal in de nieuwe situatie worden gewijzigd. De huidige dam met duiker ter hoogte van het perceel 673 op de Schuitenmakersweg zal in westelijke richting worden verplaatst (tot ter hoogte van het perceel 672). Hierdoor wordt perceel 671 bereikbaar via perceel 672. Tussen de percelen 671 en 672 zal een nieuwe dam met duiker worden aangelegd. Dit zal nader worden afgestemd met het waterschap Rivierenland.



Afbeelding 24: Eigendomssituatie percelen 671 en 672 in eigendom waterschap Rivierenland)

Peilgebied

De locatie Heideweg 8 is gelegen binnen het peilgebied OVW061. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,45 m NAP en een winterpeil van -1,55 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. De locatie Peursumseweg is gelegen binnen het peilgebied OVW058. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,93 m NAP en een winterpeil van - 2,03 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 25: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid water-compensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m^3 waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m^2. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m^2.

Tabel 3: Oppervlaktebalans verharding Heideweg	
Huidige situatie	**Oppervlakte**
Woning Heideweg 8	155 m^2
Woning Heideweg 8a	120 m^2
Grote stal	900 m^2
Kleine stal	250 m^2
Schuur 1	260 m^2
Schuren 2	495 m^2
Terreinverharding (incl. sleufsilo's/kuilplaten)	6.770 m^2
Totaal bestaande situatie	**8.950 m^2**
Nieuwe situatie	**Oppervlakte**
Woning Heideweg 8	155 m^2
Woning Heideweg 8a	120 m^2
Schuren 2	495 m^2
Erfverharding Heideweg 8	800 m^2
Erfverharding Heideweg 8a	500 m^2
Totaal nieuwe situatie	**2.070 m^2**
Verschil	**6.880 m^2 afname**

Tabel 4: Oppervlaktebalans verharding Peursumseweg*	
Huidige situatie	**Oppervlakte**
Agrarisch grasland	0 m^2
Nieuwe situatie	**Oppervlakte**
Vrijstaande woningen (incl. aan- uit- en bijgebouwen) (Maximaal 500 m^3)	250 m^2
Erfverharding voorste kavel ** (25% van 2.900 m^2 – 125 m^2)	694 m^2
Erfverharding achterste kavel ** (25% van 4.800 m^2 – 125 m^2)	1.169 m^2
Totaal nieuwe situatie	**2.113 m^2**
Verschil	**2.113 m^2 toename**

** Het achterste kavel heeft de juridisch-planologische mogelijkheid om onder voorwaarden een paardenbak te realiseren (binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – paardenbak'). De paardenbak is niet meegenomen in de oppervlaktebalans, omdat het uitsluitend een houten omranding met zand betreft (waterdoorlatend).*

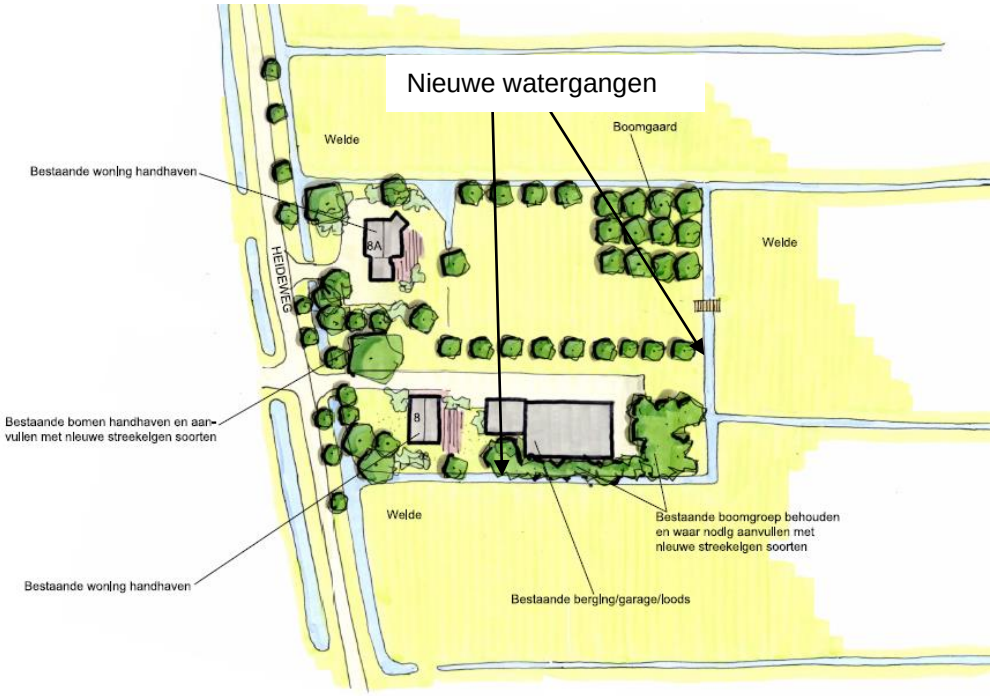
*** Het waterschap Rivierenland hanteert als leidraad bij vrijstaande woningen dat ongeveer 70% van de kavel verhard wordt. Gezien de grootte van de kavels is voor dit plan een verhardingspercentage van 70% niet reëel. Derhalve is in overleg met het waterschap Rivierenland besloten om de maximale bouwmogelijkheden per kavel als verhard mee te tellen plus een verhardingspercentage van 25 % voor het resterende oppervlak van de kavel te hanteren.*

Het plan resulteert op de locatie Heideweg 8 Giessenburg in een aanzienlijke afname aan verharding (6.860 m^2). Op basis hiervan zijn ter plaatse watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk. Desondanks wordt in het kader van een landschappelijke inrichting deze locatie extra oppervlakte-water gegraven. Op de locatie Heideweg 8 worden rondom de woonpercelen sloten gegraven.

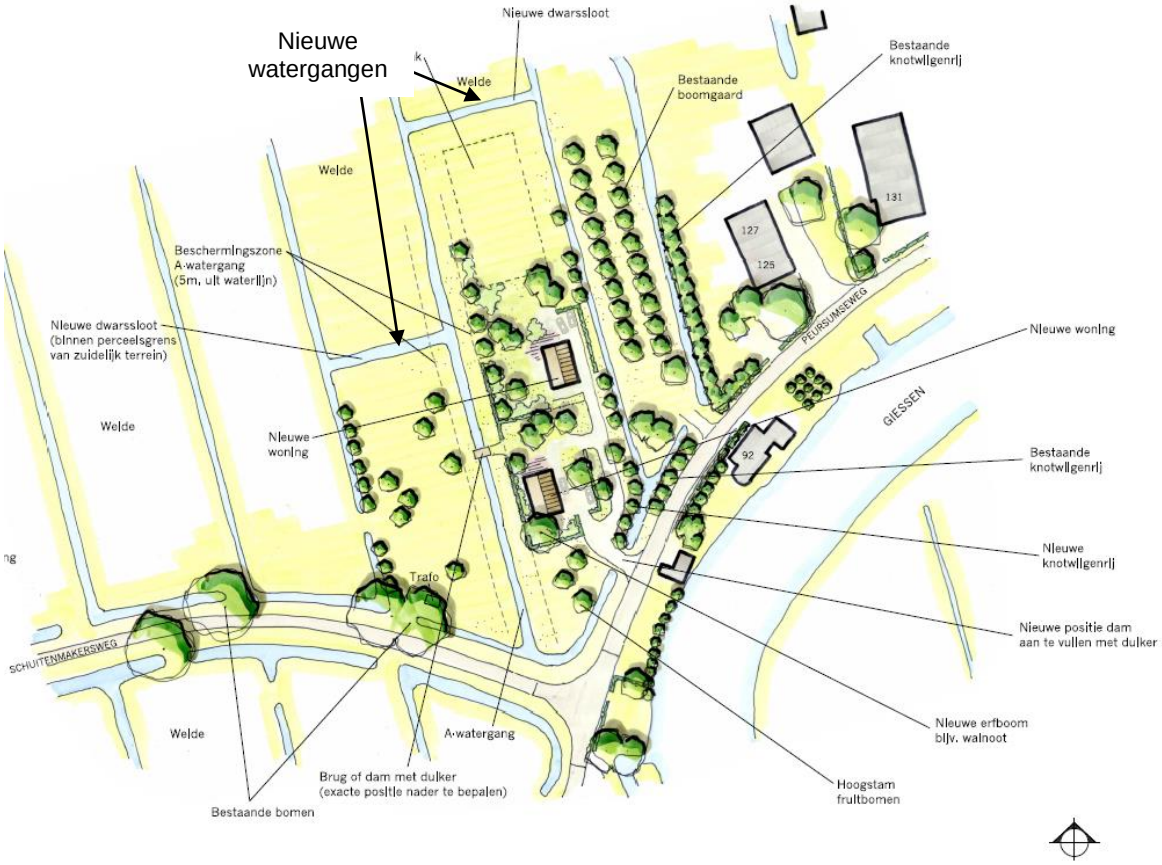
Op de locatie Peursumseweg is sprake van een toename aan verharding met 2.113 m^2. De initiatiefnemer heeft nooit eerder gebruikt gemaakt van de particuliere vrijstelling. De afdeling Vergunningen van het waterschap zal beoordelen of dat gebruik kan worden gemaakte van de eenmalige particuliere vrijstelling. Per saldo is sprake van een toename aan verharding met 2.113 m^2 – 1.500 m^2 = 613 m^2. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen noodzakelijk.

De benodigde watercompensatie bedraagt 613 m^2 * 0,0436 m^3/ha = 26,73 m^3. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren extra wateroppervlak van 134 m^2.

Om aan de watercompensatieplicht te voldoen wordt aan de noordzijde van de kavels een dwarssloot gegraven, waarmee wordt voldaan aan de watercompensatieplicht. De dwarssloten zijn verbonden met het omliggende watersysteem. Omdat de dwarssloten als watercompensatie dienen, zullen de watergangen een B-status krijgen. De watergangen dienen daarmee te voldoen aan de minimale afmetingen voor B-watergangen zoals in de Keur is aangegeven. Voor de realisatie van de watercompensatie dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.



Afbeelding 26: Nieuwe watergangen Heideweg 8



Afbeelding 27: Nieuwe watergangen Peursumseweg

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)
Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiverings-installatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk door het waterschap Rivierenland mogelijk blijven.

In de directe omgeving van beide locaties is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woningen wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale waterkeringen
De locatie Heideweg 8 is niet gelegen binnen een kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

De locatie Peursumseweg is deels gelegen binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. De Peursumseweg en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

De woningen aan de Peursumseweg worden buiten de beschermingszone van de regionale waterkering gerealiseerd. De bouwvlakken van de woningen zijn buiten de beschermingszone gelegd. De toekomstige kopers van het oostelijke perceel worden geïnformeerd dat het hun kavel gedeeltelijk binnen de beschermingszone van de kering ligt en dat dit tot beperkingen kan leiden.



Afbeelding 28: Uitsnede Legger waterkeringen (locatie Peursumseweg)

Ter bescherming van de regionale waterkering wordt op basis van de Barro (2012) ter plaatse van de beschermingszone de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone - dijk - 1’ opgenomen. Deze gebiedsaanduiding beschermd de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.

Wegbeheer
Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Heideweg en Peursumseweg.

Het perceel Heideweg 8 te Giessenburg heeft thans twee uitritten op de Heideweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Beide woonpercelen hebben in de nieuwe situatie ieder een eigen perceelsontsluiting op de Heideweg.

De locatie Peursumseweg wordt in de huidige situatie ontsloten via de Schuitenmakersweg en de Peursumseweg (ten behoeve van landbouwwerktuigen). In de nieuwe situatie worden de twee nieuwe woningen ontsloten via een gezamenlijke in- en uitrit op de Peursumseweg. De bestaande dam/in-en uitrit (die niet voorzien is van een duiker) wordt verplaatst. Er is geen sprake van toevoeging van in- en uitritten. Voor de wijziging van de bestaande inritconstructie dient een melding te worden gedaan bij het Waterschap Rivierenland. Bij het ontwerp van de in- en uitrit is het belangrijk dat voor weggebruikers duidelijk is dat het een in/uitrit betreft, en geen zijweg.

De oprit van de westelijke woning kruist de A-watergang. Voor de aanleg van de brug of dam met duiker over de A-watergang naar de westelijke woning kavel dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Conclusie
Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de realisatie van de watercompensatie/oppervlaktewater en de aanleg van de brug of dam met duiker over de A-watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

4.7 Ecologie

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

Onderzoek

4.7.1 Soortenbescherming
Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is op beide locaties door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of bijzondere nationaal beschermde soorten. Vleermuizen maken mogelijk incidenteel gebruik van de locatie en omgeving tijdens het foerageren. De locatie en omgeving ervan worden incidenteel betreden door algemene amfibieën en zoogdieren. Mogelijk bevolkt rugstreeppad de locatie gedurende de werkzaamheden. Binnen het plangebied broed een kerkuilenpaar. Op de planlocatie zijn geschikte nestlocaties voor algemene broedvogels aanwezig.

De nieuwe locatie voor de realisatie van een van de woningen (naar het naastgelegen perceel) zorgt niet voor een verandering in conclusie. Het naastgelegen perceel heeft geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of bijzondere nationaal beschermde soorten.

Huiszwaluwen vallen binnen categorie 5 vogels. In de Wet Natuurbescherming geldt hiervoor het volgende: "*Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd. Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen*." De twee bedrijfswoningen aan de Heideweg 8 te Giessenburg waarvan bij een woning een aantal nesten zijn waargenomen zullen behouden blijven. Derhalve blijft er voldoende potentie voor nestlocaties aanwezig. Mitigerende maatregelen zijn dan ook niet nodig.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van rugstreeppad, kerkuil, vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Te treffen maatregelen
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Alle terreinen ongeschikt houden voor rugstreeppadden (bijv. voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt voor de soort gedurende de

bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen.

- Alle planlocaties tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- Ten aanzien van kerkuil dient om verstoring van een mogelijk broedgeval buiten de kwetsbare (broed)periode van kerkuilen gewerkt te worden. De betreffende periode is van februari t/m augustus. Alvorens de aanvang van de werkzaamheden dient er geconstateerd te worden dat er geen sprake is van late vervolglegsels. Tevens de werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

4.7.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland of Belangrijke Weidevogelgebieden. De locatie aan de Heideweg 8 is gelegen op een afstand van 0,8 km tot het Natuurnetwerk Nederland en de planlocaties aan de Peursumseweg op een afstand van 25 m. Op een afstand van 5,6 en 5,7 km tot de planlocaties is het Natura2000-gebied de Biesbosch gelegen.

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 29: Locatie Heideweg 8 in relatie Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 30: Locatie Peursumseweg in relatie tot Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 31: Beide locaties in relatie tot Natura2000-gebieden

4.7.3 Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop en eenmalige aanleg- activiteiten. Dit wordt de ‘bouw-vrijstelling’ genoemd. Eventuele stikstofdepositie vanwege de realisatie-/ bouwfase is dan ook vrijgesteld van vergunningplicht. Dat geldt ook voor dit project.

Beide deelgebieden zijn op ruim 5 kilometer van een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied (de Biesbosch) gelegen. Op grond van het beoordelingskader van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid ('Stroomschema beoordeling WABO-aanvragen bouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie, versie 5.1, 27 januari 2021') hoeft in dat geval geen rekening hoeft te worden gehouden met stikstofdepositie. Een stikstofdepositieonderzoek kan derhalve achterwege worden gelaten.

Conclusie

Het plan ondervindt, mits de gestelde maatregelen worden getroffen, voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader
Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 5: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**	**Geldig**
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf 2015
Fijnstof (PM^{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof ($PM^{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3	Vanaf 2015

Onderzoek
Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2020) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie tussen 18,36 µg NO_2/m^3;
- Een fijnstofconcentratie tussen 17,98 µg PM^{10}/m^3;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,07 µg $PM^{2,5}/m^3$;

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

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM^{10};
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie
Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

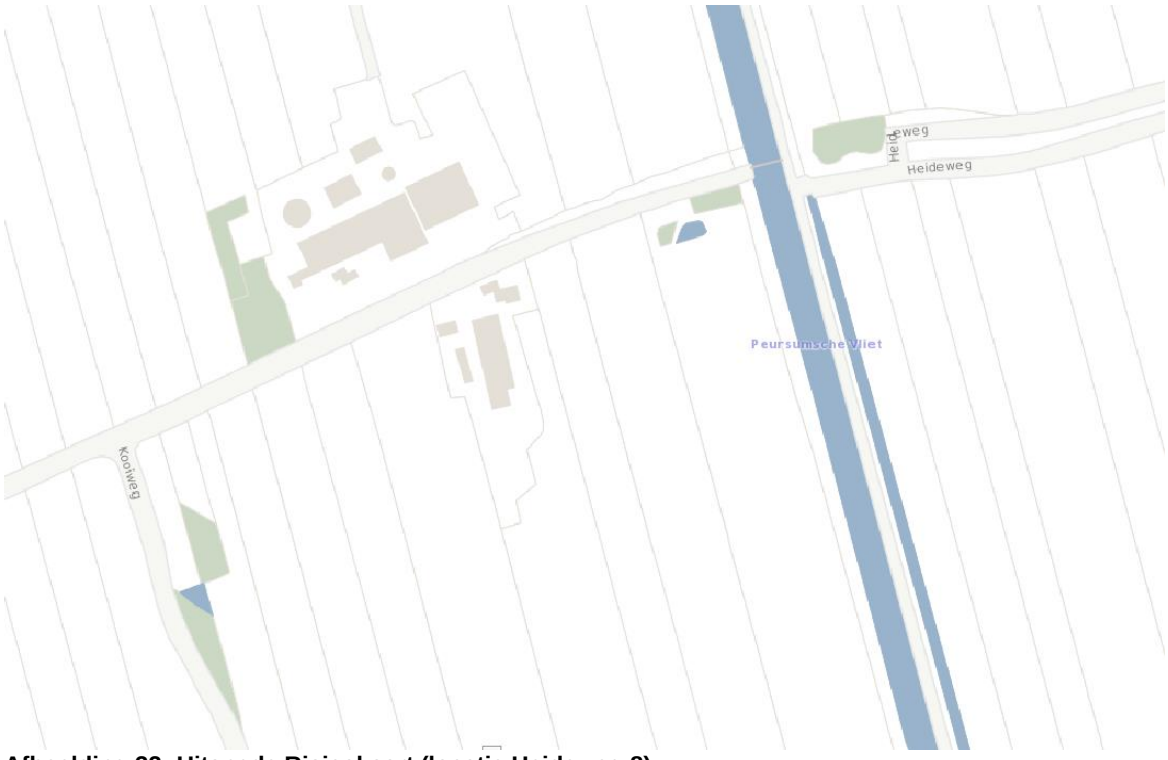
4.9 Externe veiligheid

Beleidskader
Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Onderzoek

<u>Risicovolle bedrijven</u>
Uit de risicokaart externe veiligheid blijkt dat beide deelgebieden niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.



Afbeelding 32: Uitsnede Risicokaart (locatie Heideweg 8)



Afbeelding 33: Uitsnede Risicokaart (locatie Peursumseweg)

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
In de directe omgeving van beide deelgebieden zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen. In de directe omgeving van beide deelgebieden vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. In de directe omgeving van beide deelgebieden zijn geen spoorwegen aanwezig.

Buisleidingen
In en om beide deelgebieden zijn geen dergelijke buisleidingen aanwezig.

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

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Giessenburg, Heideweg 8 / Peursumseweg’ bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.
De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.
In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan ‘Giessenburg, Heideweg 8 / Peursumseweg’ is conform de landelijke RO-standaard (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan ‘Giessenburg, Heideweg 8 / Peursumseweg’ is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch
Het grasland ten zuiden van de woningen de woningen Heideweg 8/8a behoudt de bestemming ‘Agrarisch’. Ter plaatse de locatie Heideweg 8 wordt het agrarisch bouwvlak weggenomen.

Tuin
Ter plaatse van het erf van de woningen wordt de bestemming ‘Agrarisch’ gewijzigd naar ‘Tuin’. Ter plaatse van de gronden met de bestemming ‘Tuin’ zijn de bouwmogelijkheden beperkt. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van tuin – paardenbak’ is onder voorwaarden een paardenbak toegestaan.

Water
Ter plaatse van de A-watergang tussen de nieuwe woonpercelen aan de Peursumseweg blijft de bestemming ‘Water’ ongewijzigd.

Wonen
Ter plaatse van de nieuwe woonkavels wordt de bestemming ‘Agrarisch’ gewijzigd naar ‘Wonen’ met een afzonderlijk bouwvlak.

Waarde – Archeologie – 6 en 8'
De dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie – 6 en 8’ zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waarde – Landschap
Ter waarborging van de kenmerkende openheid van het landschap wordt op het westelijk deel van de gronden aan de Peursumseweg de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ opgenomen. Aan deze dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die het realiseren van gebouwen op deze gronden verbieden. De gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ wordt niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, waardoor op deze gronden het realiseren van vergunningsvrije bouwwerken niet is toegestaan.

5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1’;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van tuin – paardenbak’;
- Bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum volume (m3): 500’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum goothoogte (m): 4’
- Bouwvlak.