Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Achter de Wetering, Giessenburg’



Toelichting bestemmingsplan

‘Achter de Wetering, Giessenburg’

Opgesteld door:
Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967 GB Langerak

In opdracht van:
Blokland Bouwpartners B.V.
Hakgriend 4
3371 KA Hardinxveld-Giessendam

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPKerkwegGSB-VG01

Planstatus:
Vastgesteld

Datum:
18-06-2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

1.1 Inleiding 5

1.2 Kader 7

1.3 Maatschappelijk resultaat 9

1.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 9

1.5 Economische uitvoerbaarheid 11

1.6 Communicatie 11

1.7 Realisatie 12

1.8 Leeswijzer 12

2. Planbeschrijving 13

2.1 Bestaande situatie 13

2.2 Nieuwe situatie 15

3. Beleidskader 31

3.1 Rijksbeleid 31

3.2 Provinciaal beleid 35

3.3 Regionaal beleid 45

3.4 Gemeentelijk beleid 47

3.5 Conclusie 50

4. Milieuaspecten 51

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.) 51

4.2 Watertoets 52

4.3 Geluid 59

4.4 Luchtkwaliteit 62

4.5 Bedrijven- en milieuzonering 64

4.6 Externe veiligheid 68

4.7 Kabels en leidingen 75

4.8 Ecologie 76

4.9 Bodem 80

4.10 Archeologie 82

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 85

5. Juridische planbeschrijving 88

5.1 Inleiding 88

5.2 Systematiek van de regels 88

5.3 Bestemmingen 88

5.4 Aanduidingen 89

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Waterhuishoudings- en rioleringsplan	Adcim B.V.	20210484-C-WA-001	11-03-2024
2	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	2022-0707	12-10-2022
3	Stikstofdepositie-onderzoek	De Roever Omgevingsadvies	20220857.v07	10-01-2024
4	Archeologisch onderzoek (incl. aanvullend karterend booronderzoek)	ADC Archeo-projecten	Rapport 5849	23-03-2023
5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	Adromi Groep	S202218 /2201/06	23-01-2024
6	Akoestisch onderzoek industrielawaai	Adromi Groep	S202218 /2202/03	27-07-2023
7	Verkennend bodemonderzoek (incl. asbest)	Bakker Milieuadviezen	BM/2869-2022	Aug. 2022
8	Onderzoek externe veiligheid	DGMR Industrie, Verkeer en Milieu	M.2020.1358.00. R001/005	18-09-2023
9	Memo duurzaamheid en klimaatadaptatie	Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.	17105	12-04-2023
10	Nota Inspraak en Overleg	Gemeente Molenlanden	-	Sept. 2023
11	Aanvullend ecologisch onderzoek groter modderkruiper, poelkikker, heikikker en rugstreeppad	Blom Ecologie	2022-0824	25-04-2023
12	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschaps-architecten	LTL21793-01	10-05-2024
13	Beplantingsplan groene bufferstrook	Lagendijk tuin- en landschaps-architecten	LTL21670-01	10-05-2024
14	Nota van Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	Mei 2024

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Molenlanden is al geruime tijd op zoek naar geschikte woningbouw- en bedrijfsontwikkelingslocaties om in te spelen op de behoefte naar woningen en bedrijfsruimten in de gemeente Molenlanden. In deze zoektocht is de gemeente onder andere terechtgekomen bij de locatie 'Achter de Wetering' te Giessenburg.

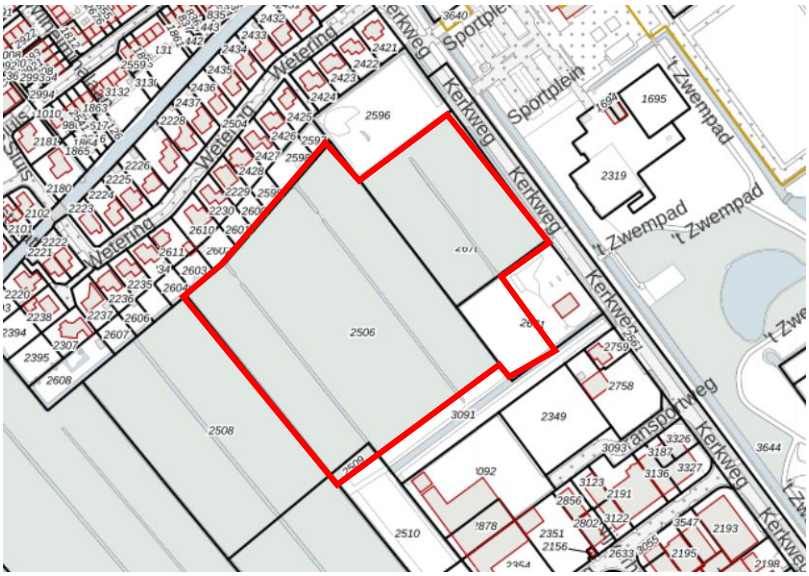
Op 9 december 2021 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen gedeputeerde van de provincie Zuid-Holland en het college van B&W van de gemeente Molenlanden. De provincie Zuid-Holland heeft voor het plan "Achter de Wetering" te Giessenburg het vertrouwen uitgesproken om het plan verder uit te werken.

Voor de locatie 'Achter de Wetering' is, in een projectgroep bestaande uit de gemeente Molenlanden, Blokland Bouwpartners B.V., Van der Padt en Partners Architecten en Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V., een plan uitgewerkt. Het plan betreft de nieuwbouw van 6 vrijstaande woningen, 18 twee-onder-één-kapwoningen, 4 seniorenwoningen, 20 rijwoningen (waarvan 12 sociale koop-woningen), 17 sociale huurappartementen, 13 koopappartementen, 24 sociale units en 5 bedrijfsloodsen/bedrijfsverzamelgebouwen voor lichte bedrijvigheid (cat. 2.0).

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

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kerkweg tussen het dorp Giessenburg en het bedrijventerrein. Het plangebied is kadastraal bekend als Giessenburg, Sectie G, nummers: 2506, 2509, 2670 en 2671 (gedeeltelijk). Het plangebied wordt aan de noord-, oostzijde en zuidzijde begrensd door een brede watergang, de Kerkweg en het tankstation. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan het open landschap.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

Belang

De gemeente Molenlanden kan toestemming geven 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.

Het plan speelt in op woningbehoefte in de gemeente Molenlanden.
Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma bestaande uit 6 vrijstaande woningen, 18 twee-onder-één-kapwoningen, 4 seniorenwoningen, 20 rijwoningen (waarvan 12 sociale koopwoningen), 17 sociale huurappartementen, 13 koopappartementen en 24 sociale units. Met de 12 sociale koopwoningen, 17 sociale huurappartementen en 24 sociale units is ruim 50% van het woningbouw-programma sociale woningbouw. Het woningbouwplan zorgt voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt in het dorp en zal tevens starters/jonge gezinnen trekken wat een positieve impuls geeft aan de instandhouding van de voorzieningen in het dorp.

Het plan speelt in op de behoefte naar bedrijfsruimte in de gemeente Molenlanden en het biedt kansen om kleine bedrijven uit de dorpslinten te plaatsen (waar uitbreiding niet gepast dan wel wenselijk is).
Bedrijvigheid op bedrijventerreinen is van groot belang voor de werkgelegenheid in de gemeente Molenlanden. Op dit moment is er een tekort aan ruimte voor bedrijven in de gemeente. Bedrijven, onder andere in de dorpslinten, die willen uitbreiden kan de gemeente niet goed accommoderen en er is nauwelijks ruimte voor bedrijven die willen verplaatsen. Er zijn op dit moment geen bedrijfskavels meer te koop in onze gemeente, terwijl er vanuit het bedrijfsleven wel vraag is naar meer ruimte. Dit plan speelt in op de concrete behoefte naar meer bedrijfsruimte voor lokale en regionale bedrijven.

Het plan heeft een maatschappelijke meerwaarde voor Giessenburg en de rest van de gemeente Molenlanden.
De bewoners van de kern Giessenburg hebben groot belang bij de instandhouding van de voorzieningen in hun dorp. Het sluiten van voorzieningen zal negatieve gevolgen hebben voor de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Giessenburg (met name voor jongeren en gezinnen). In dit kader is het van groot belang om te voorzien in voldoende woningen voor nieuwe gezinnen. Het plan voorziet in woningen die geschikt zijn voor deze doelgroep. Daarnaast is het van even groot belangrijk om te voorzien in voldoende werkgelegenheid. De bedrijfsloodsen/bedrijfsverzamelgebouwen dragen bij aan de werkgelegenheid in het dorp Giessenburg. Dit plan zorgt voor een positieve impuls aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Giessenburg en de gemeente Molenlanden.

Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

<u>Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'</u>
Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld op 11 maart 2015). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Agrarisch;
- Groen;

En dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 8';



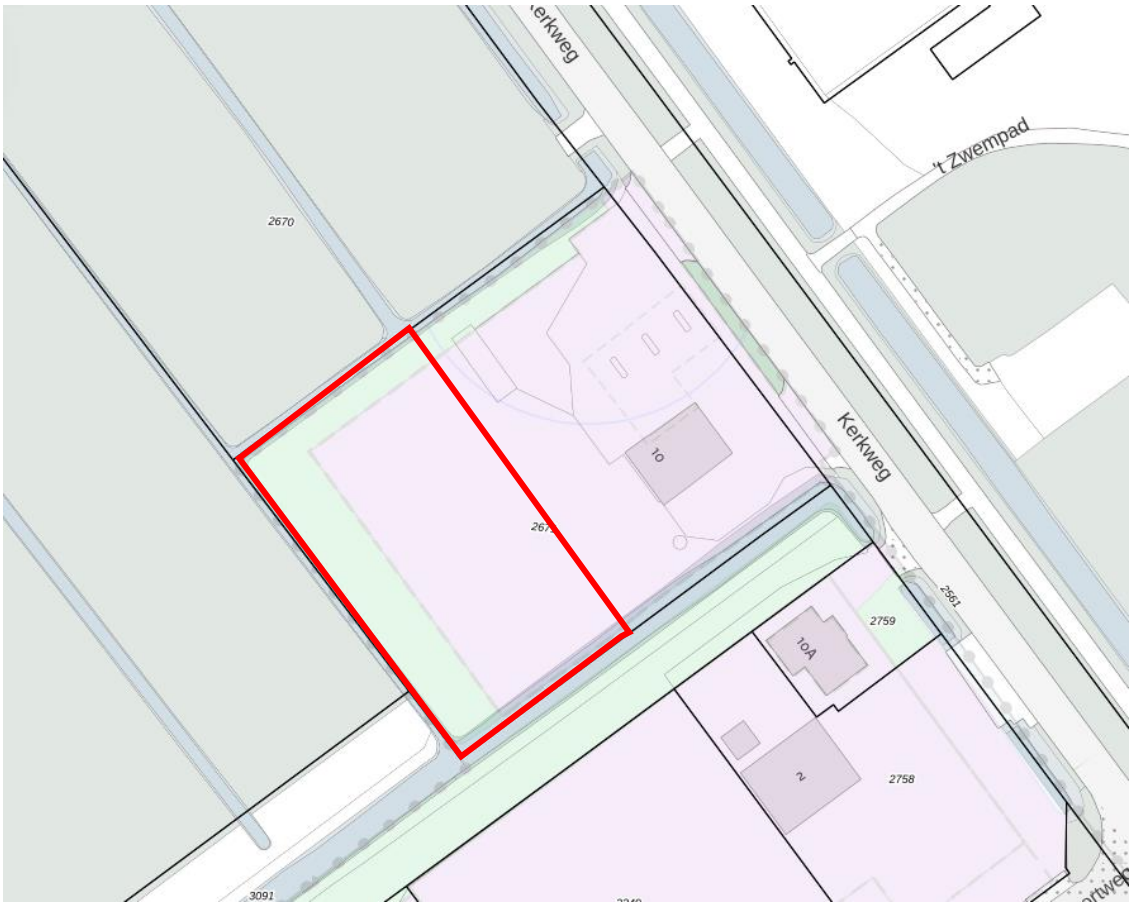
Afbeelding 2: Vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

<u>Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Middenweg en Giessenburg'</u>
Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Middenweg en Giessenburg' (vastgesteld op 24 januari 2013). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Bedrijf;
- Groen;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- Functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- Maatvoering 'maximum bouwhoogte (m): 4';
- Maatvoering 'maximum bebouwingspercentage (%): 30'



Afbeelding 3: Vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Middenweg en Giessenburg'

<u>Bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden'</u>
Op 27 oktober 2020 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 2.2.2 'Verkeer en parkeren' is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

<u>Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten</u>
Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in woningen.

De regeling is overgenomen in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt ingespeeld op de behoefte naar woningen en bedrijfsruimten in de gemeente Molenlanden. Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma bestaande uit 6 vrijstaande woningen, 18 twee-onder-één-kapwoningen, 4 seniorenwoningen, 20 rijwoningen (waarvan 12 sociale koopwoningen), 17 sociale huurappartementen, 13 koopappartementen en 24 sociale units. De bedrijfsverzamelgebouwen dragen bij aan de werkgelegenheid in het dorp Giessenburg. Het plan heeft een maatschappelijke meerwaarde voor Giessenburg en de rest van de gemeente Molenlanden.

1.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Participatie
In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een ontwikkeling te informeren.

De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen de directe omwonenden in een vroeg stadium te informeren over het plan. Medio juni 2021 heeft de ontwikkelaar in de Til te Giessenburg een inloopavond georganiseerd. Op deze avond is het plan voor de eerste keer aan de omwonenden gepresenteerd. De omwonenden is de mogelijkheid geboden vragen te stellen en input te leveren op de plannen.

In de periode tussen medio juni 2021 en medio april 2024 hebben er diverse overleggen/participatiesessies met de omwonenden en/of de vertegenwoordigers van de omwonenden plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de participatiesessies en de inspraak- en zienswijzenprocedure, in combinatie met de afweging van de ontwikkelaar om te komen tot een financieel haalbaar plan, hebben geleid tot het huidige plan.

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 overlegpartners.

In het kader van het vooroverleg zijn er drie vooroverlegreactie ingediend door het Waterschap Rivierenland, provincie Zuid-Holland en de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ). De vooroverlegreacties zijn inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een ‘Nota Inspraak en overleg’. De ‘Nota Inspraak en overleg’ is toegevoegd in de bijlage.

Inspraak
Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 27 oktober 2022 bekend gemaakt (in Het Gemeenteblad en huis-aan-huisblad Kontakt (Gemeenteblad nummer 471391)), dat het voorontwerp-bestemmingsplan ‘Achter de Wetering,

Giessenburg' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPKerkwegGSB-VO01) vanaf 28 oktober tot en met 9 december 2022 ter inzage heeft gelegen.

Er is één schriftelijke inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie is inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een 'Nota Inspraak en overleg'. De 'Nota Inspraak en overleg' is toegevoegd in de bijlage.

Zienswijzen
Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 31 oktober 2023 bekend gemaakt (Gemeenteblad 2023, 460868) dat het ontwerpbestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPKerkwegGSB-ON01) vanaf 2 november 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen. Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend.

In een 'Nota van Zienswijzen' zijn de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien. De Nota van Zienswijzen is toegevoegd in de bijlage.

De zienswijzen hebben geleid tot onderstaande ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Paragraaf 2.2.2 Verkeer en parkeren van de toelichting is aangepast.
2. Paragraaf 2.2.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van de toelichting is aangepast. Het door de landschapsarchitect uitgewerkte landschappelijk inpassingsplan en beplantingsplan voor de groene buffer is verwerkt in dit hoofdstuk. De tekeningen zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd.
3. Hoofdstuk 3.2 Provinciaal beleid van de toelichting is aangepast/aangevuld.
4. Het stikstofdepositieonderzoek is geactualiseerd (de conclusie van het onderzoek is ongewijzigd). Het geactualiseerde stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting.
5. Artikel 3.5 'Afwijken van de gebruiksregels' van de regels is aangepast (het toelaten van detailhandel is expliciet uitgesloten).
6. Artikel 7.2.1 lid f is toegevoegd. Er is een maximale bouw- c.q. nokhoogte opgenomen voor grondgebonden woningen (max. 11 meter).
7. Artikel 7.2.1 lid h is toegevoegd. Er is een maximale bouw- c.q. nokhoogte opgenomen voor een hoofdgebouw bestaande uit gestapelde woningen (max. 12 meter).
8. De Staat van Bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage aan de regels is gekoppeld, is aangepast (de categorie bedrijven opgenomen: 'Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen' is verwijderd).
9. Artikel 9.5 Parkeren is toegevoegd (juridische borging gemeentelijk parkeerbeleid).

Het Waterschap Rivierenland heeft geen zienswijze ingediend, maar wel een aantal opmerkingen gemaakt. De opmerkingen hebben geleid tot de volgende ambtshalve wijzigingen:

10. De nieuwe peilen voor het peilgebied OVW040 (zomerpeil -1,82 m NAP en winterpeil -1,87 m NAP) zijn verwerkt in hoofdstuk 4.2 Watertoets van de toelichting.

11. Het waterhuishoudings- en rioleringsplan is aangepast en verwerkt in hoofdstuk 4.2 Watertoets van de toelichting. Het gewijzigde waterhuishoudings- en rioleringsplan is toegevoegd in de bijlage.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) heeft nog enkele aanvullende opmerkingen gemaakt op het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. De reactie van de OZHZ heeft geleid tot de volgende ambtshalve wijzigingen:

12. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is aangepast en verwerkt in hoofdstuk 4.3 Geluid van de toelichting. Het gewijzigde akoestisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage.

In verband met de mogelijke toekomstige verlaging van de maximumsnelheid van de Kerkweg naar 30 km/uur, de mogelijke toekomstige verplaatsing van de bebouwde komgrens (waardoor geluidsmaatregelen niet meer nodig zijn) en de mogelijke toekomstige beëindiging van de verkoop van LPG bij het nabijgelegen tankstation zijn de volgende regels in het bestemmingsplan toegevoegd/gewijzigd:

13. Artikel 3.5.1 Afwijking functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag' is toegevoegd.
14. Artikel 7.5.2 Afwijking voorwaardelijke verplichting dove gevel appartementengebouw is toegevoegd.
15. Artikel 11.1.3 Aanvullende maatregelen is toegevoegd (ter borging van aanvullende maatregelen binnen het brand- en explosieaandachtsgebied van LPG-tankstation).
16. Artikel 11.1.4 Afwijken is toegevoegd (om af te wijken van de noodzaak van aanvullende maatregelen (artikel 11.1.3) en het verbod om in de gebieds-aanduiding 'veiligheidszone - lpg' kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten (artikel 11.1.2).

Tenslotte, zijn:

17. De begrippen ‘beperkt kwetsbaar objecten’ (artikel 1.16) en ‘kwetsbaar objecten’ (artikel 1.42) zijn toegevoegd in de regels van het bestemmingsplan.

1.5 Economische uitvoerbaarheid

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

Ter zekerheid voor de gemeente is er een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar getekend waarin tevens de financiële afspraken zijn vastgelegd.

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

1.6 Communicatie

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

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning(en) voor de bouw van de woningen en de bedrijfsloodsen/bedrijfsverzamelgebouwen kan/kunnen dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

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

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. 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 kleine arbeidershuisjes elkaar afwisselen.

Het plangebied ligt aan de zuidelijke zijde van de Giessen. Het plangebied betreft momenteel een groene open ruimte (weiland en akkers) dat de 'verbinding' vormt tussen het bedrijventerrein en de bestaande seriematige woonwijk van Giessenburg. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de woonbebouwing van De Wetering, het bedrijventerrein Giessenburg en het recreatiegebied aan de Kerkweg. De noord-oostelijke zijde van de Kerkweg heeft een groen recreatief karakter.



Afbeelding 4: Luchtfoto bestaande situatie

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het plangebied betreft voor het overgrote deel weilanden gelegen tussen de woonbebouwing van De Wetering, het bedrijventerrein Giessenburg en het recreatiegebied aan de Kerkweg.



Afbeelding 5: Straatbeeld bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan betreft de nieuwbouw van 6 vrijstaande woningen, 18 twee-onder-één-kapwoningen, 4 seniorenwoningen, 20 rijwoningen (waarvan 12 sociale koopwoningen), 17 sociale huurappartementen, 13 koopappartementen, 24 sociale units en 5 bedrijfsloodsen/bedrijfsverzamelgebouwen voor lichte bedrijvigheid.



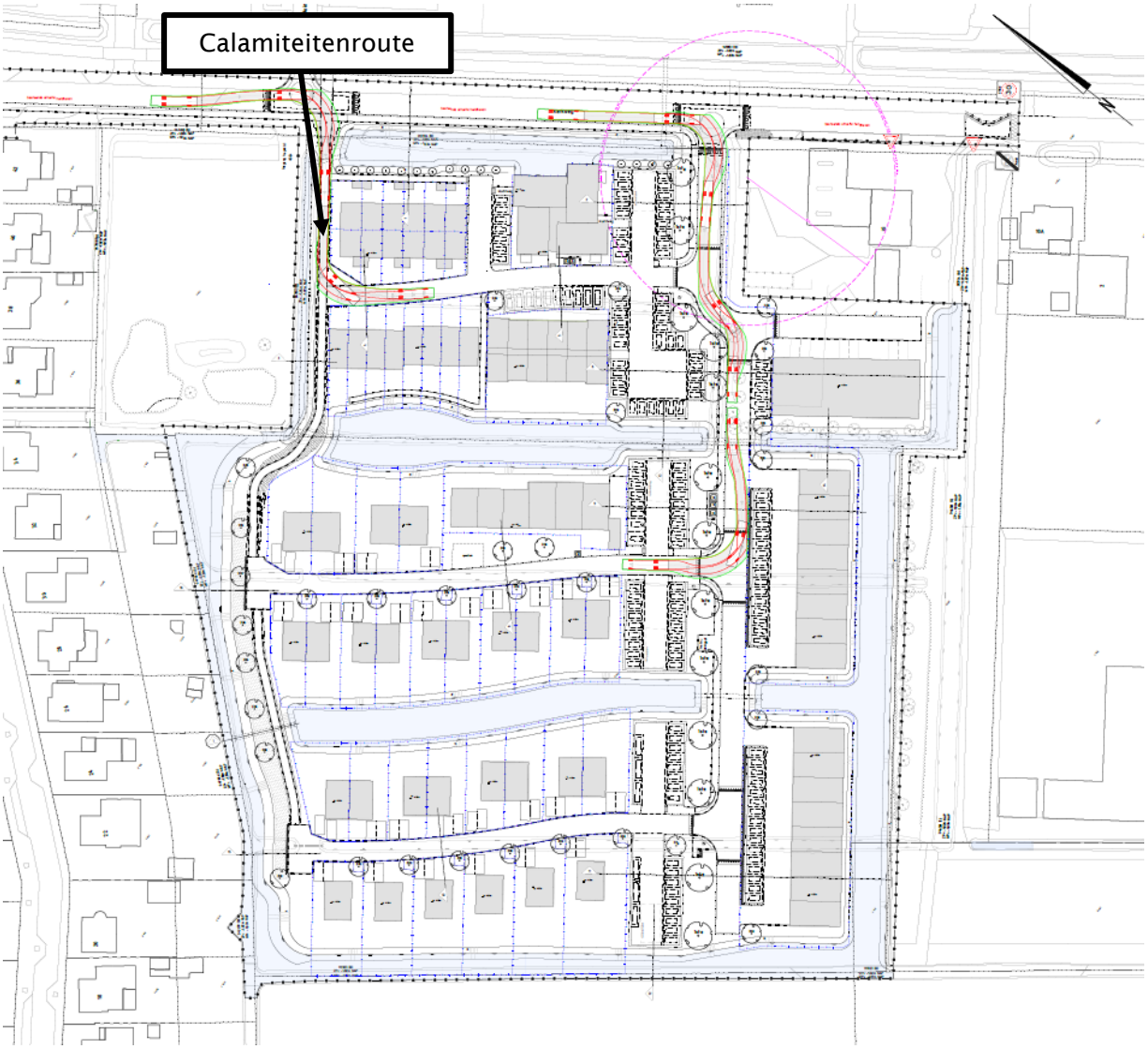
Afbeelding 6: Nieuwe situatie

2.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer
Het plangebied wordt in de nieuwe situatie ontsloten via een nieuwe ontsluitingsweg op de Kerkweg. De Kerkweg is thans in eigendom van het waterschap Rivierenland. In overleg met Waterschap Rivierenland zal de gemeente Molenlanden de bebouwde kom grens op de Kerkweg in Giessenburg verleggen naar de zuidzijde van dit plangebied. Hierdoor komen de wegen en ontsluitingen van woonwijk 'Achter de wetering' in het plangebied binnen de bebouwde kom te liggen. De gemeente zal hiervan wegbeheerder worden. Er zal een herstructurering van de Kerkweg plaatsvinden waarin deze ontwikkeling wordt meegenomen. De twee aansluitingen op de Kerkweg worden gelijkwaardige kruispunten. Bij de noordelijke ontsluiting (calamiteitenroute/fiets- en wandelpad) zal een veilige fietsersoversteek worden gerealiseerd. Haaks op de nieuwe ontsluitingsweg in het plangebied worden doodlopende erftoegangswegen gerealiseerd waaraan de woonpercelen en de bedrijfsgebouwen zijn gelegen. De ontsluitingsweg betreft een openbare weg met een 30 km/uur regime. De erftoegangswegen lopen dood (aan het einde wordt een keerlus gerealiseerd). De keerlussen worden voorzien van een groene inpassing teneinde hinder van autolampen te minimaliseren. Tussen het bedrijventerrein en de nieuwe woonwijk wordt een buffer gecreëerd. Het bedrijfsverkeer van en naar de nieuwe bedrijfsgebouwen zal niet door de woonbuurt gaan. Gezien het bestemmingsplan uitsluitend lichte bedrijvigheid toestaat (max. milieucategorie 2.0) in combinatie met de grootte van de bedrijfsgebouwen zal er sprake zijn van kleinschalige bedrijvigheid. De verkeersaantrekkende werking van deze bedrijven, en zeker het aantal vrachtverkeersbewegingen zal minimaal zijn. Het laden en lossen van vrachtwagens zal derhalve ook zeer minimaal voorkomen. Kortom, het is niet aannemelijk dat de doorstroming en verkeersveiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld.

Het plan is om een aantrekkelijke groene woonbuurt te realiseren waarbij met respect wordt omgegaan met het landschap. Karakteristiek voor het landschap is o.a. de groene uitstraling van het landschap. Om te komen tot een prettig aanvoelend woonklimaat dient de openbare inrichting voldoende groen te bevatten. Derhalve is tevens besloten om geen voetpaden toe te passen in de wegenstructuur van het plan. Hiermee wordt de verstening van het gebied geminimaliseerd en daarmee ontstaat er meer ruimte voor groen. Bovendien wordt er aan de noordzijde van het plangebied een brede groenstrook gerealiseerd met daardoorheen een fiets- en wandelpad. Voetgangers zullen gebruik maken van dit wandelpad door de groenstrook (de kortste route naar het centrum van Giessenburg). Vanuit verkeerskundig en veiligheidsoogpunt is er geen noodzaak om voetpaden toe te passen in de wegenstructuur van het plan.

<u>Calamiteitenroute</u>
Aan de noordzijde van het plangebied wordt een calamiteitenroute gerealiseerd die de erftoegangswegen en de nieuwe woonwijk met het dorp Giessenburg verbindt (zie afbeelding 7). De calamiteitenroute is tevens een permanente voet- en fietsverbinding. Het pad wordt voorzien van een breekpaal. Het pad wordt uitsluitend bij calamiteiten gebruikt voor gemotoriseerd verkeer.



Afbeelding 7: Calamiteitenroute

Verkeersgeneratie

Om er zeker van te zijn dat het plan niet leidt tot negatieve effecten op de verkeersafwikkeling en verkeerveiligheid in het gebied is de extra verkeersgeneratie van het plan berekend. Voor de vaststelling van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het plan uitgegaan van de maximale kencijfers gelegen in de 'rest bebouwde kom' van een 'niet stedelijk' gebied.

Tabel 1: Verkeersgeneratie

Woningtype	**Aantal**	**Voertuig-bewegingen per woning**	**Verkeersgeneratie**
Vrijstaande woningen	6	8,6	51,6
Twee-onder-één-kapwoningen / seniorenwoningen	22	8,2	180,4
Rijwoningen (koop)	8	7,8	62,4
Appartementen (koop, midden)	13	6,4	83,2
Sociale koopwoningen*	12	6,0	72,0
Sociale huurappartementen	17	4,5	76,5
Sociale units**	24	2,4	57,6
		Subtotaal	583,7
	BVO (m^2)	**Voertuig-bewegingen per 100 m^2 BVO**	**Verkeersgeneratie**
Bedrijfsverzamelgebouwen	2.100 m^2	8,7	182,7***
		Subtotaal	182,7
		Totaal	**767 verkeers-bewegingen**

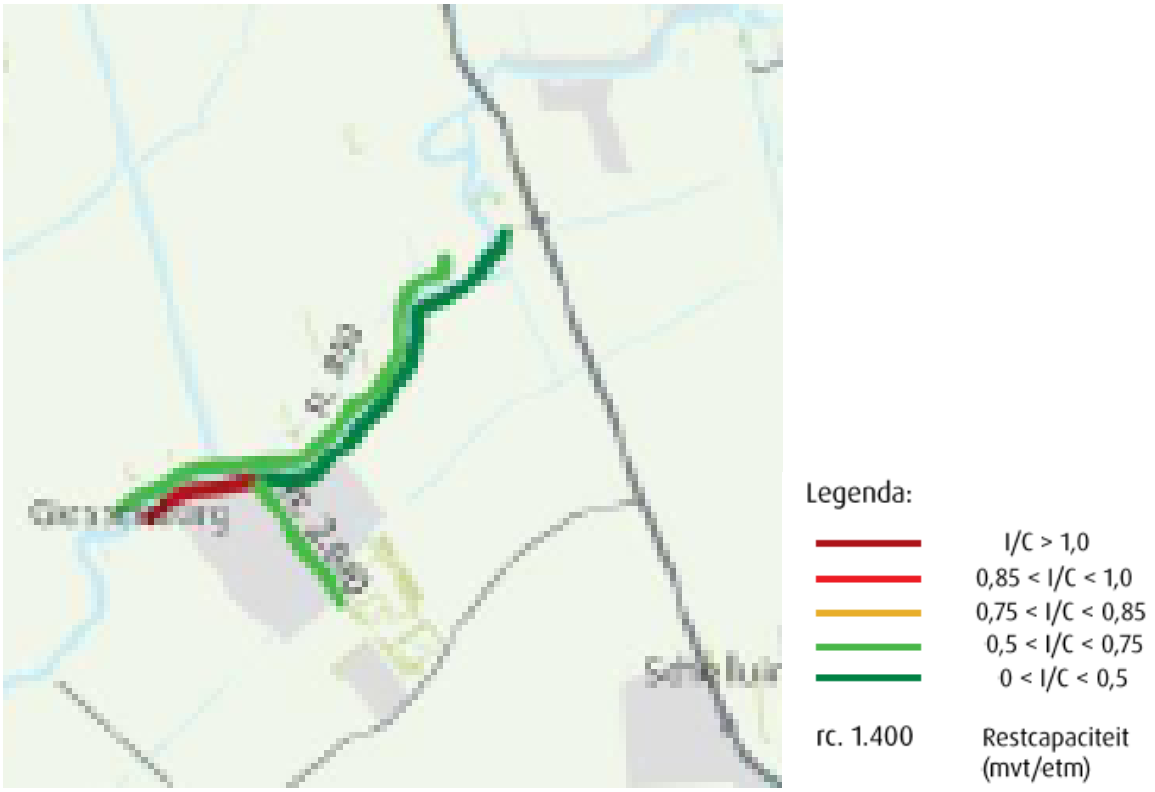
** De CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018) bevat geen categorie sociale koopwoningen. Voor deze categorie wordt het verkeergeneratie kengetal van de categorie 'koop, appartement, goedkoop' gehanteerd.*

*** De CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018) bevat geen categorie sociale units. Voor deze categorie wordt het verkeergeneratie kengetal van de categorie 'kamerverhuur, zelfstandig' gehanteerd.*

**** In de praktijk zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting lager liggen. Gezien het bestemmingsplan uitsluitend lichte bedrijvigheid toestaat (max. milieucategorie 2.0) in combinatie met de grootte van de bedrijfsgebouwen zal er sprake zijn van kleinschalige bedrijvigheid. De verkeersaantrekkende werking van deze bedrijven, en zeker het aantal vrachtverkeersbewegingen zal minimaal zijn.*

Als gevolg van het plan is sprake van afgerond 767 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Dit betreft een worstcasescenario. Een dergelijke verkeerstoename is dermate laag, dat het niet aannemelijk is dat de doorstroming en verkeersveiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld. De verkeersafwikkeling van het plangebied zal plaatsvinden via de nieuwe ontsluitingsweg, welke wordt aangesloten op de Kerkweg. Het verkeer gaat vanaf het plangebied via de Kerkweg naar de A.M.A. van Langeraadweg. De A.M.A. van Langeraadweg is de zuidelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein Giessenburg en het dorp Giessenburg.

Uit de prognosekaart/knelpuntenkaart vanuit het verkeersmodel 2021 van de gemeente Molenlanden (opgesteld door Goudappel) blijkt dat de Kerkweg een restcapaciteit heeft van ca. 2000 motorvoertuigen per etmaal. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de Kerkweg voldoende restcapaciteit heeft om de verkeers-generatie van dit plan af te wikkelen.



Afbeelding 8: Prognosekaart/knelpuntenkaart verkeersmodel Molenlanden (bron: Goudappel/gemeente Molenlanden)

Parkeren
Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota Parkeer-normen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad – in zijn geheel - in de categorie 'niet stedelijk'. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

Tabel 2: Parkeerbehoefte			
Woningtype	**Aantal**	**Parkeernorm (per woning)**	**Parkeerbehoefte**
Vrijstaande woningen	6	2,3	13,8
Twee-onder-één-kapwoningen / seniorenwoningen	22	2,2	48,4
Rijwoningen (koop)	8	2,0	16
Appartementen (koop, midden)	13	1,9	24,7
Sociale koopwoningen*	12	2,0	24
Sociale huurappartementen	17	1,6	27,2
Sociale units**	24	0,7	16,8
		Subtotaal	170,9
	BVO (m^2	**Parkeernorm (per 100 m^2 BVO)**	**Parkeerbehoefte**
Bedrijfsverzamelgebouwen	2.100 m^2	2,0	42
		Subtotaal	42
		Totaal	**213 parkeer-plaatsen*** **

** De 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' bevat geen categorie sociale koopwoningen. Voor deze categorie wordt een parkeernorm van 2,0 pp per woning gehanteerd.*
*** De 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' bevat geen categorie sociale units. Voor deze categorie wordt een parkeernorm van 0,7 pp per woning gehanteerd (norm voor categorie 'kamerverhuur, zelfstandig').*
**** Parkeerbehoefte wordt volgens de richtlijnen naar boven afgerond (Bron: 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020).*

Totale parkeerbehoefte
Het plan resulteert in een totale parkeerbehoefte van afgerond 213 parkeerplaatsen.

Parkeeroplossing
Het parkeren wordt opgelost binnen het plangebied. De vrijstaande, twee-onder-één-kap-woningen en seniorenwoningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De toekomstige bewoners zijn verplicht deze parkeerplaatsen te realiseren en in stand te houden. Op de bedrijfspercelen worden in totaal 44 parkeerplaatsen gerealiseerd. De resterende parkeerbehoefte wordt opgelost in het openbaar gebied van het plangebied. Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid (zie afbeelding 9). Het plan voldoet aan de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'.

Tabel 3: Parkeerbalans	
Parkeervoorziening	**Aantal parkeerplaatsen**
Percelen vrijstaande, twee-onder-één-kap-woningen en seniorenwoningen	56 parkeerplaatsen
Openbare parkeerplaatsen (woningen)	119 parkeerplaatsen
Parkeerplaatsen (bedrijven)	44 parkeerplaatsen
Totaal (afgerond)	**219 parkeerplaatsen**



Afbeelding 9: Parkeren

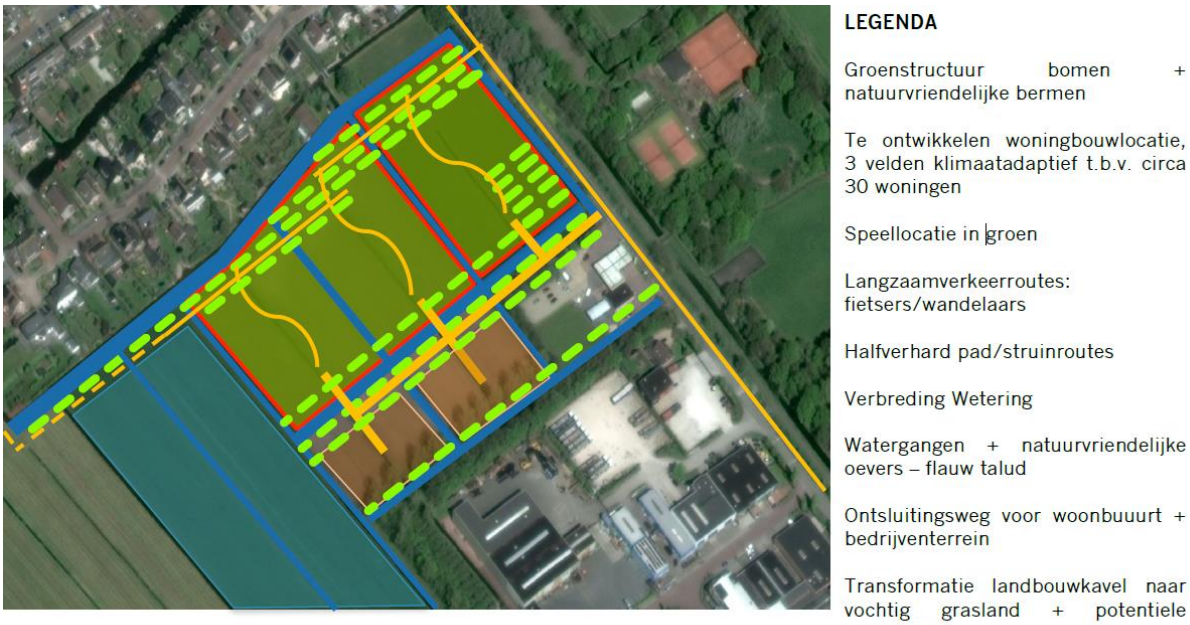
2.2.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen aan de rand van een dorp wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting van het plangebied (beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing) teneinde een passende invulling geven aan het gebied tussen het dorp Giessenburg en het bedrijventerrein.

Blokland Bouwpartners B.V. heeft sinds 2017, in samenwerking met Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V., Van der Padt & Partners Architecten en de gemeente Molenlanden, gewerkt aan een gezamenlijke stedenbouwkundige visie voor invulling van de locatie 'Achter de Wetering'. Door Brons/BügelHajema is de Ontwikkelings-visie 'Achter de Wetering Giessenburg' opgesteld. Dit betreft een visiedocument over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De Ontwikkelingsvisie gaat hoofdzakelijk in op de 'landschappelijke inpassing' van de ontwikkeling.

De Ontwikkelingsvisie is op hoofdlijnen:

- De open ruimte die nu nog kenmerkend is als buffer tussen de woonwijk De Wetering en het bedrijventerrein Giessenburg is aangewezen als ontwikkel-locatie voor wonen en werken. In deze visie bestaat het toekomstbeeld uit een groene eigentijdse energieneutrale woonbuurt met plekjes voor ontmoeting en spel voor jong en oud, waarbij het uitdragen van het 'buiten wonen' het centrale thema is.
- Groene vergezichten worden zoveel mogelijk gekoesterd, er is sprake van een royale groenstructuur die robuust en klimaatadaptief is, met daarbij aandacht voor biodiversiteit en een gezonde waterstructuur met retentie-mogelijkheden.
- Het gebied zal ook als geheel het karakter van een 'groene buffer' krijgen met veel opgaand groen, waardoor het gebied an sich als eigen gebied herkenbaar blijft met een eigen identiteit en niet a.h.w. vastgroeit aan het woongebied van De Wetering.
- De bedrijfslocatie zal zoveel mogelijk gekoppeld worden aan het bestaande bedrijventerrein.
- Uitgangspunt is dat de toekomstige bedrijven geen overlast veroorzaken voor de nieuwe woonbuurt op het gebied van verkeer, geluid en visuele vervuiling.
- De nieuwe bedrijfsgebouwen zullen een streekeigen aantrekkelijke uitstraling krijgen (geen blokkendozen).
- Ook zal er een ruime groenstrook met veel water zorgen voor een prettig ogende overgang van de woonbuurt richting het bedrijvencomplex.
  De groene zone is voorzien van zitplekjes en een wandelpad voor de werknemers en de bewoners.



Schets visie op hoofdlijnen 'Achter de Wetering'

Afbeelding 10: Ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen

De gemeente Molenlanden heeft vervolgens een Ruimtelijk kader opgesteld (op 20 april 2021). Dit document stelt voor de ontwikkeling de volgende landschappelijke en stedenbouwkundige kaders:

- Duurzaam landschap, duurzaam wonen, duurzaam werken: Een duurzame ontwikkeling zoekt verbinding en raakt de randen aan. In het geval van 'Achter De Wetering' gaat het ruimtelijk kader ook in op de verbinding met de bestaande woonwijk, het bedrijventerrein Giessenburg, het recreatiegebied aan de noordoostelijke zijde van de Kerkweg en het open landschap aan de zuid-westelijke zijde. Het ruimtelijk kader 'raakt al deze gebieden' en combineert ontwikkeling met verduurzaming.
- Het gevoel van buiten wonen met het centrum van Giessenburg om de hoek: De visie voor deze locatie is een groene, energieneutrale woonbuurt met plekken voor ontmoeting en bewegen voor jong en oud, waarbij het gevoel van 'buiten wonen' het centrale thema is. Het groene vergezicht wordt gekoesterd en er is sprake van een royale groenstructuur die robuust en klimaatadaptief is, met daarbij aandacht voor biodiversiteit en een gezonde waterstructuur met retentiemogelijkheden. De groenstrook met water zorgt voor een prettig ogende overgang van de bestaande woonbuurt richting de te ontwikkelen woonbuurt. De groene zone is voorzien van speel- en zitplekken en een wandelpad. Het gebied zal als geheel herkenbaar blijven met een eigen identiteit en niet vastgroeien aan het woongebied van De Wetering. De bedrijfslocatie dient als overgang van het bestaande bedrijventerrein naar de nieuwe woonbuurt. Uitgangspunt is dat de toekomstige bedrijven geen overlast veroorzaken voor de nieuwe woonbuurt op het gebied van verkeer, geluid en visuele vervuiling.

Het vertrekpunt voor de ontwikkeling is de ondergrond en het huidige landschap. De woonbebouwing en bedrijfsbebouwing zijn streekeigen en versterken de identiteit van Giessenburg. Het gebied wordt vormgegeven met een ruimtelijk goede

aansluiting op het bedrijventerrein, een groene overgang naar de bestaande woonbebouwing en benutting van uitzicht op het open weidegebied. Het vrije open uitzicht richting het zuidwesten is in de huidige situatie een kwaliteit.

Het uitgangspunt is dat er één ontsluitingsweg op de Kerkweg wordt gerealiseerd voor zowel de woonbuurt als de bedrijfslocaties. Er is hierbij aandacht voor de positie van de ontsluitingsweg in verband met de verkeersbewegingen van en naar de bedrijven. Het parkeren wordt opgelost in het plangebied.

De situering van de bedrijfslocatie is aansluitend aan het bestaande bedrijven-terrein. De nieuw te ontwikkelen bedrijfslocatie vormt een overgang van het bestaande bedrijventerrein naar te ontwikkelen woonbuurt. Deze overgang wordt gecreëerd door middel van bedrijven met lage milieucategorie (ten hoogste categorie 2). De bedrijfslocatie heeft aan de zijde van het open weidegebied een groene buffer, die zorgt voor een goede overgang naar het weidegebied. Tussen de ontwikkelen bedrijfslocatie en woonbuurt worden parkeerkoffers en groen gerealiseerd voor een goede buffer en overgang.

Een aantrekkelijke, klimaatadaptieve woonomgeving waarbij het netwerk van bestaande sloten de basis is voor het waternetwerk en de retentiecapaciteit wordt vergroot. De waterstructuur is functioneel voor de afvoer van regenwater, maar ook aantrekkelijk als waterbuffer voor de bewoners en de groenstructuur. Op basis van de huidige inzichten met betrekking tot klimaatadaptatie wordt verharding in de buitenruimte beperkt en waar mogelijk waterdoorlatend uitgevoerd. Een robuuste groen-blauwe zone met ruimte voor wandelen en spelen wordt aangelegd direct ten zuiden van de bestaande woon- bebouwing. De biodiversiteit wordt zo veel mogelijk behouden en versterkt door een goede inrichting van de groen-blauwe zone en brede oevers.

Samengevat zijn de volgende ontwerpuitgangspunten opgesteld voor de nadere uitwerking van het plan.

<u>Ontwerpuitgangspunten woonwijk</u>

- Maak een aantrekkelijk groene woonbuurt waarbij het gevoel van buiten-wonen ontstaat.
- Voorkom rijtjesarchitectuur.
- Laat het plangebied als een robuuste groene buffer van opgaand groen en water overkomen. Deze robuuste groenstructuur zorgt voor een visuele scheiding tussen de huidige woonwijk en het bedrijventerrein. Voorkom dat het bedrijventerrein en de woonbebouwing visueel-ruimtelijk aan elkaar groeien.
- Gebruik het vrije open uitzicht richting het zuidwesten als kwaliteit.
- Vergroten van de retentiecapaciteit. Gebruik het netwerk van bestaande sloten als basis voor het waternetwerk.
- Leg een waterstructuur aan die zowel functioneel is (afvoer van regenwater), maar ook aantrekkelijk is als waterbuffer voor de bewoners en de groenstructuur.
- Ontwikkel groene randen voor meer biodiversiteit aan de zoomen van het plangebied en combineer dit met een wandelroute.

- Gebruik zo min mogelijk (openbare) verharding/wegen in de wijk.
- Verbind waar mogelijk de langzaamverkeersroutes met de bestaande woonwijk.
- Maak gebruik van klimaatadaptieve principes van open verharding, groene open ruimten en een slotenpatroon met brede oevers.

Ontwerpuitgangspunten bedrijventerrein

- De bedrijfspercelen grenzen aan de woonbuurt. Om deze werklocaties optimaal te laten functioneren zal deze voorzien worden van een goede ontsluiting. Dit om transportverkeer door de woonbuurt te voorkomen.
- Er zal tussen de woonbuurt en de bedrijvenlocatie een aantrekkelijke groene buffer met ruimte voor waterretentie en buffering worden aangelegd.
- Het bedrijventerrein zal klimaatadaptief worden ingericht.
- De bedrijfsgebouwen hebben een representatief uiterlijk richting de woonbuurt.

Van der Padt & Partners Architecten, Blokland Bouwpartners B.V. en Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. hebben op basis van deze kaders een stedenbouwkundig plan uitgewerkt bestaande uit woningbouw en een deel bedrijfsterrein.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten een integraal landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het gehele plangebied (zie afbeelding 11). In het landschappelijk inpassingsplan is behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied extra aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving én de kwaliteit van de dorpsrand (de zuidwestelijke overgang van het plangebied naar het open veenweidelandschap). Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Daarnaast heeft er participatie plaatsgevonden inzake de invulling van de groene bufferstrook aan de noordzijde van het plangebied. Met de input uit de participatie is door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten specifiek voor de groene bufferzone een beplantingsplan uitgewerkt. Het beplantingsplan (incl. referentiebeelden) is tevens als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het plan is om een aantrekkelijke groene woonbuurt te realiseren waarbij met respect wordt omgegaan met het landschap. De uitstraling van de nieuwe woonbuurt past bij de bestaande dorpse bebouwing in Giessenburg, een landelijke en dorpse uitstraling die gekenmerkt wordt door éénheid in verscheidenheid.

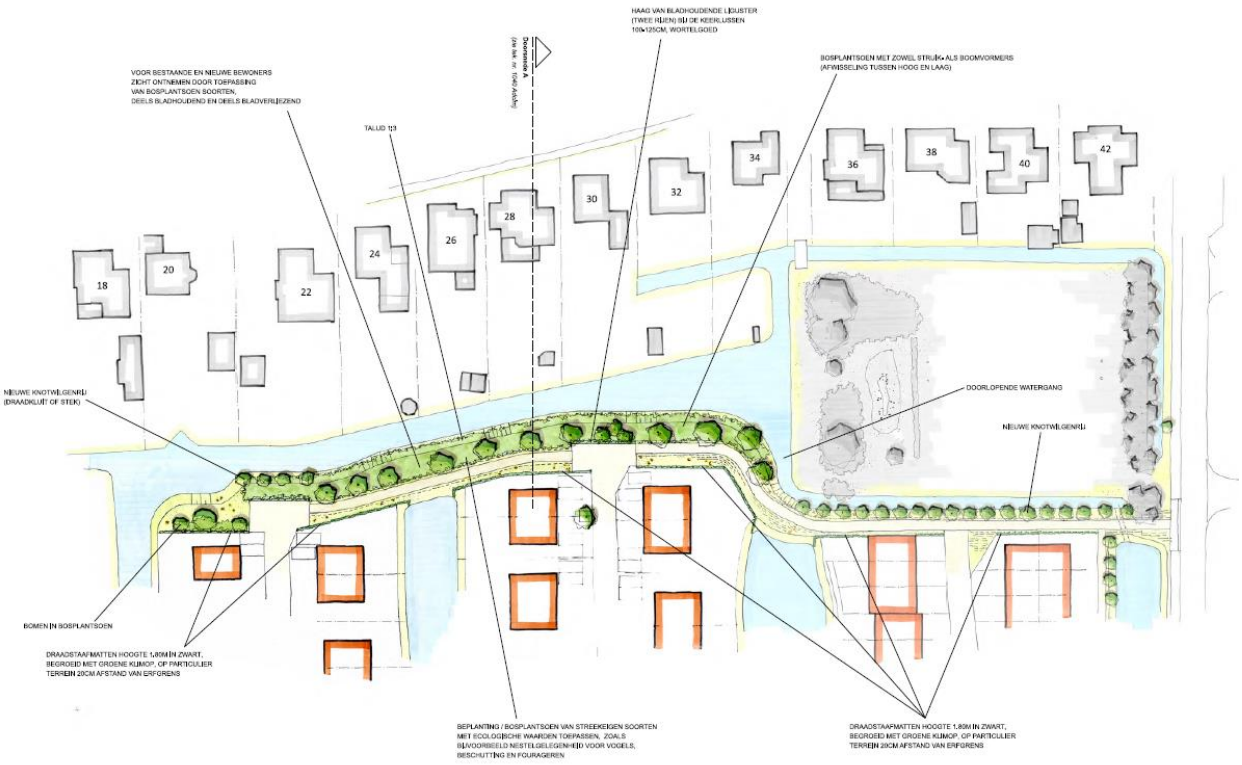
Karakteristiek voor het landschap zijn de waterstructuur, de slagenverkaveling en de groene uitstraling. Om te komen tot een prettig aanvoelend woonklimaat dient de openbare inrichting voldoende groen te bevatten. Hierbij wordt gedacht aan een grastalud rondom de appartementen en het gebruik van streekeigen beplanting tussen de parkeervakken. Om de groene uitstraling van het gebied te versterken is het wenselijk om eventueel te realiseren erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied een groene uitstraling te geven. Hierbij kan gedacht worden aan erfafscheidingen in de vorm van een open hekwerk, groene hagen en/of gaas hekwerk met beplanting.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een brede groenstrook gerealiseerd met daardoorheen een fiets- en wandelpad. Er zal tevens tussen de woonbuurt en het bedrijventerrein een groene buffer worden aangelegd. In het plangebied worden, in de richting van de slagenverkaveling, drie brede watergangen aangelegd die naast een praktische functie (afvoer van hemelwater) bijdragen aan een klimaatadaptieve groene (woon)omgeving. De bedrijfspercelen worden groen omzoomd, waardoor de bedrijfspercelen losgekoppeld worden van de woonbuurt, maar in het landschap één robuuste groene buffer vormen. Voor de beplanting wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.

In de bijlage van het bestemmingsplan gevoegde memo is een analyse gegeven over de ambities op de thema's klimaatmitigatie, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen voor het plan 'Achter de Wetering' te Giessenburg. Het geeft de beoogde ambities op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie aan.



Afbeelding 11: Landschappelijk inpassingsplan (indicatief, uitvergroot in bijlage)



Afbeelding 12: Beplantingsplan groene buffer (uitvergroot in bijlage)



Afbeelding 13: Referentiebeelden beplanting groene buffer (uitvergroot in bijlage)







Afbeelding 14: Impressies groene bufferstrook

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 toekomstperspectief 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. 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'*.

Het plan betreft de realisatie van in totaal 102 woningen en 5 bedrijfsgebouwen (met een gezamenlijke oppervlakte van 2.100 m^2). Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' vereist.

Woningbouw

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020 - 2024 vastgesteld. De woonvisie dient als toetsingskader voor lokale woningbouw-ontwikkelingen. Ten behoeve van de woonvisie heeft de gemeente Molenlanden in het voorjaar van 2020 een woningmarktonderzoek uitgevoerd, waarbij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in kaart is gebracht. Dit onderzoek diende als belangrijke basis voor de onderbouwing van de opgaven in de woonvisie en de gesprekken met de betrokken partners. Vervolgens hebben diverse lokale en regionale makelaars en ontwikkelaars een woningmarktanalyse ontvangen en een schriftelijke reactie aangeleverd. Op basis daarvan zijn meerdere telefonische interviews met deze partijen gehouden. Uit het woningmarktonderzoek en de interviews is gebleken dat, er grote behoefte is aan meer woningen in de gemeente Molenlanden. Het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029. De grootste opgave ligt daarin om te voorzien in kleinere en betaalbare koopwoningen. Daarnaast zijn er ook meer woningen nodig voor doorstromers (die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken) én kleinere woningen voor de steeds grotere groep oudere huishoudens. Voor hen is het belangrijk dat die woningen ook levensloopgeschikt zijn, zodat zij er ook kunnen blijven wonen als zij behoefte krijgen aan zorg of ondersteuning. Tenslotte, is ook de verwachting dat de doelgroep voor de sociale woningen de komende jaren gaat toenemen.

Conform de woonvisie gaat in Giessenburg de woningbehoefte sterk uit naar betaalbare woningen voor starters en levensloopgeschikte woningen voor senioren. In beperkte mate is er ook uitbreiding mogelijk in het huursegment, vooral gericht op levensloopgeschikte woningen die zowel inzetbaar zijn voor (alleenstaande) starters als senioren.

Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma bestaande uit 6 vrijstaande woningen, 18 twee-onder-één-kapwoningen, 4 seniorenwoningen, 20 rijwoningen (waarvan 12 sociale koopwoningen), 17 sociale huurappartementen, 13 koopappartementen (middensegment) en 24 sociale units. Met de 12 sociale koopwoningen, 17 sociale huurappartementen en 24 sociale units is ruim 50% van het woningbouwprogramma sociale woningbouw. Het woningbouwprogramma van het plan is zorgvuldig afgewogen. Het woningbouwplan speelt in op de vraag naar kleinere en betaalbare woningen, woningen voor doorstromers en levensloop-bestendige woningen.

Met de bouw van 20 rijwoningen (waarvan 12 sociale koopwoningen), de 17 sociale huurappartementen en de 24 sociale units wordt concreet ingespeeld op de behoefte naar kleinere en betaalbare woningen. De woningen zijn geschikt voor starters en kleine huishoudens.

Met de bouw van 18 twee-onder-een-kapwoningen, 4 seniorenwoningen en 13 koopappartementen wordt concreet ingespeeld op de behoefte naar woningen voor doorstromers en levensloopbestendige woningen. De woningen voldoen aan alle facetten van levensloopbestendig wonen. De twee-onder-een-kapwoningen bieden de mogelijkheid om in de toekomst op de begane grond een slaapkamer en een badkamer te realiseren. De woningen zijn geschikt voor de doelgroepen senioren en doorstromers. Senioren die zich in de appartementen of senioren-woningen vestigen laten in de meeste gevallen een grondgebonden woning achter, die vervolgens vrijkomt voor een andere categorie woningzoekenden.

Tenslotte, de 6 vrijstaande woningen betreffen een financiële drager van het plan. De woningen zorgen voor de gewenste doorstroming op de regionale woningmarkt en zal tevens starters/jonge gezinnen trekken wat een positieve impuls geeft aan de instandhouding van de voorzieningen in het dorp. De bewoners van de kern Giessenburg hebben groot belang bij de instandhouding van de voorzieningen in hun dorp. Het sluiten van voorzieningen zal negatieve gevolgen hebben voor de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Giessenburg (met name voor jongeren en gezinnen). In dit kader is het van groot belang om te voorzien in voldoende woningen voor nieuwe gezinnen. Het plan zorgt voor een positieve impuls aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Giessenburg en de gemeente Molenlanden.

Bedrijventerrein
Bedrijvigheid op bedrijventerreinen is van groot belang voor de werkgelegenheid in de gemeente Molenlanden. Uit gesprekken met ondernemersverenigingen, verschillende disciplines binnen de gemeente en de provincie Zuid-Holland en gesprekken met kenners van de lokale markt, cijfermatige analyse en onderzoeks-werk, in het kader van de Visie bedrijventerreinen gemeente Molenlanden (2022), blijkt er op dit moment sprake is van een tekort aan ruimte voor bedrijven in de

gemeente. Bedrijven die willen uitbreiden kan de gemeente Molenlanden op dit moment niet goed accommoderen en er is nauwelijks ruimte voor bedrijven die willen verplaatsen. Er zijn op dit geen bedrijfskavels meer te koop in de gemeente, terwijl er vanuit het bedrijfsleven wel vraag is naar meer ruimte. Daarnaast is er de afgelopen jaren circa 20 hectare aan bedrijfskavels gesaneerd in de gemeente Molenlanden. Inschattingen op basis van cijfermateriaal (werkgelegenheids- en andere prognoses) laten zien dat tot 2030 een vraag is van 6,6 tot 17 hectare, en in de daaropvolgende periode tot 2040 een extra 0 tot 13 hectare. Het gaat dus in totaal om een bandbreedte van 6,6 (minimum scenario) tot 30 hectare (maximum scenario) uitbreiding tot 2040. De gemeente Molenlanden gaat, mede op basis van signalen uit de markt, uit van de bovenste helft van deze bandbreedte, ofwel minimaal 18 hectare en maximaal 30 hectare tot 2040. In eerste instantie is onderzocht of bestaande ruimte (bestaande bedrijventerreinen) beter benut kan worden. Dat levert echter maar zeer beperkte ruimtewinst op. Om aan de vraag te voldoen moet er dus nieuwe ruimte worden gecreëerd. De visie van de gemeente Molenlanden is om bedrijventerrein te creëren op een klein aantal plekken waar dat logisch is vanwege de vraag van ondernemers en waar het zo goed mogelijk aansluit bij de complexe ruimtelijke omstandigheden in Molenlanden. Deze locatie is één van deze geschikte locaties. Dit plan speelt in op de behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Molenlanden/de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied (BSD)
Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied (BSD). Vanwege de beperkte beschikbare bouwgrond binnen de kernen/bestaand stedelijk gebied (waaronder Giessenburg) is de gemeente Molenlanden al geruime tijd op zoek naar geschikte woningbouw- en bedrijfsontwikkelingslocaties om in te spelen op de behoefte naar woningen en bedrijfsruimten in de gemeente Molenlanden. In deze zoektocht is de gemeente onder andere terechtgekomen bij de locatie ‘Achter de Wetering’ te Giessenburg. Op 9 december 2021 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen gedeputeerde van de provincie Zuid-Holland en het college van B&W van de gemeente Molenlanden. De provincie Zuid-Holland heeft voor het plan “Achter de Wetering” te Giessenburg het vertrouwen uitgesproken om het plan verder uit te werken.

<u>Conclusie</u>
Het plan voldoet aan ‘de Ladder voor duurzame verstedelijking’.

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 is nadien een aantal keer herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. 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. 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).

Verstedelijking

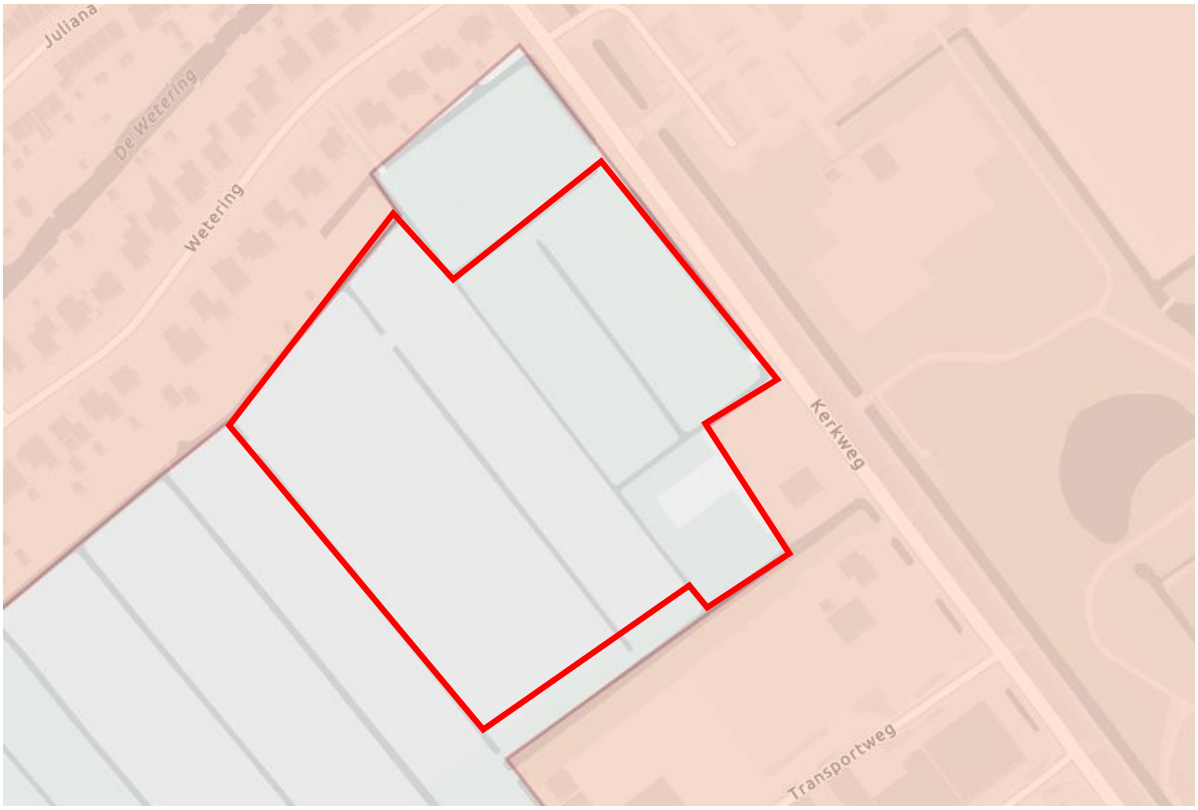
De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie 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). Conform de Omgevingsvisie kunnen kleinschalige stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied plaatsvinden in

aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten (in de bebouwde ruimte).

Het plangebied grenst aan bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Er is sprake van een overgangsgebied. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de woonbebouwing van De Wetering, het bedrijventerrein Giessenburg en het recreatiegebied aan de Kerkweg. Met deze ontwikkeling ontstaat een logische afronding van het stedelijk gebied (zie afbeelding 15). Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie paragraaf 3.1.3).

Op 9 december 2021 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen gedeputeerde van de provincie Zuid-Holland en het college van B&W van de gemeente Molenlanden. De provincie Zuid-Holland heeft voor het plan "Achter de Wetering" te Giessenburg het vertrouwen uitgesproken om het plan verder uit te werken.



Afbeelding 15: Bestaand stedelijk gebied (BSD)

Ruimtelijke kwaliteit
De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit : een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van '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 aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. 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 kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat

door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Een dorpsuitbreiding van deze omvang kan worden geschaard in de categorie ‘transformatie’.

Zoals in paragraaf 2.2.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van de toelichting staat beschreven, heeft de ontwikkelaar sinds 2017, in samenwerking met het projectteam en de gemeente Molenlanden, gewerkt aan een gezamenlijke stedenbouwkundige visie voor invulling van de locatie ‘Achter de Wetering’. Door een erkend landschapsarchitect en stedenbouwkundig bureau is de Ontwikkelings-visie ‘Achter de Wetering Giessenburg’ opgesteld. Dit betreft een visiedocument over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Deze Ontwikkelingsvisie die hoofdzakelijk veel waarde hecht aan de landschappelijke (verkavelings)structuur en de groenstructuren is de basis geworden voor het plan wat er nu ligt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten een integraal landschappelijk inpassingsplan voor het gehele plangebied. In het landschappelijk inpassingsplan is behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied extra aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving én de kwaliteit van de dorpsrand (de zuidwestelijke overgang van het plangebied naar het open veenweidelandschap). Hierbij is ook rekening gehouden met de relevante richtpunten van de provincie Zuid-Holland voor ruimtelijke kwaliteit. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het plangebied grenst aan bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Er is sprake van een overgangsgebied. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de woonbebouwing van De Wetering, het bedrijventerrein Giessenburg en het recreatiegebied aan de Kerkweg. Het plan om in dit overgangsgebied een aantrekkelijke groene woonbuurt te realiseren waarbij met respect wordt omgegaan met het omliggende landschap. De uitstraling van de nieuwe woonbuurt past bij de bestaande dorpse bebouwing in Giessenburg, een landelijke en dorpse uitstraling die gekenmerkt wordt door éénheid in verscheidenheid.

Karakteristiek voor het landschap in de omgeving zijn de waterstructuur en de groene uitstraling. Om te komen tot een prettig aanvoelend woonklimaat dient de openbare inrichting voldoende groen te bevatten. Hierbij wordt gedacht aan een

grastalud rondom de appartementen en het gebruik van streekeigen beplanting tussen de parkeervakken. Om de groene uitstraling van het gebied te versterken is het wenselijk om eventueel te realiseren erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied een groene uitstraling te geven. Hierbij kan gedacht worden aan erfafscheidingen in de vorm van een open hekwerk, groene hagen en/of gaas hekwerk met beplanting.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een brede groenstrook gerealiseerd met daardoorheen een fiets- en wandelpad. Er heeft participatie plaatsgevonden inzake de invulling van de groene bufferstrook. Met de input uit de participatie is door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten voor de groene bufferzone een beplantingsplan uitgewerkt. Het beplantingsplan (incl. referentiebeelden) zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Er zal tevens tussen de woonbuurt en het bedrijventerrein een groene buffer worden aangelegd. In het plangebied worden, in de richting van de slagenverkaveling, drie brede watergangen aangelegd die naast een praktische functie (afvoer van hemelwater) bijdragen aan een klimaatadaptieve groene (woon)omgeving. De bedrijfspercelen worden groen omzoomd, waardoor de bedrijfspercelen losgekoppeld worden van de woonbuurt, maar in het landschap één robuuste groene buffer vormen. Voor de beplanting wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.

De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving is met dit integrale landschappelijke inpassingsplan en beplantingsplan gewaarborgd.

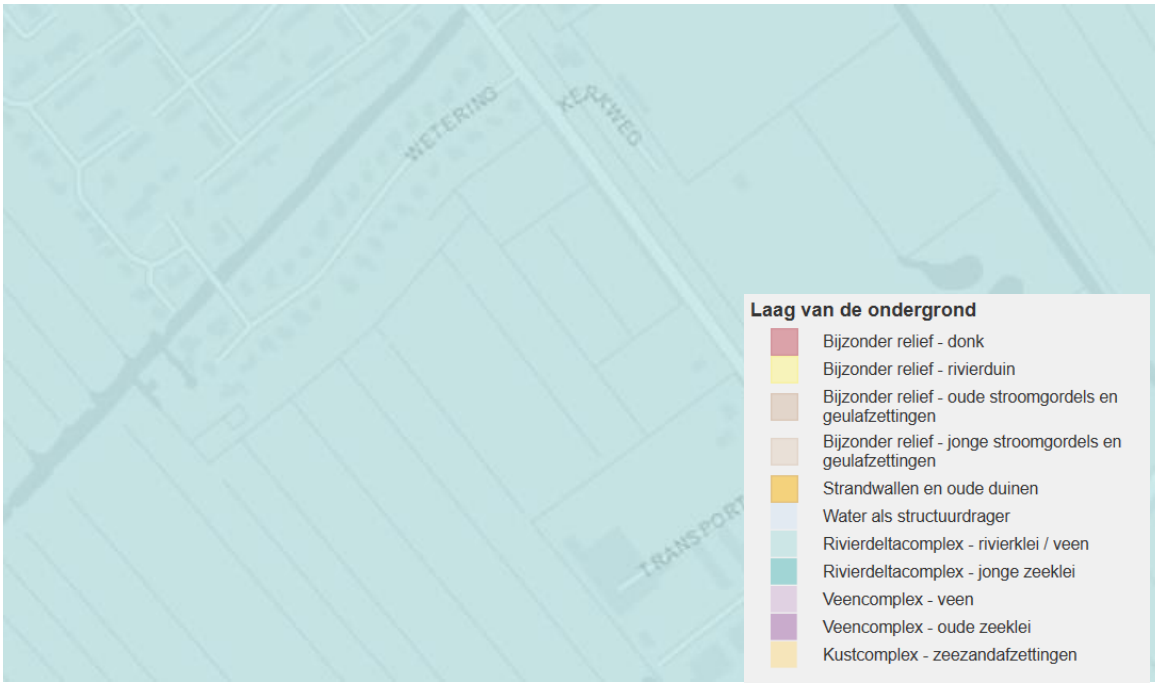
<u>Kwaliteitskaart</u>
De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar 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.

Laag van de ondergrond
Het plangebied is gelegen in het gebied ‘Rivierdeltacomplex – rivierklei/veen’.
De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/ drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap.

Richtpunt:
- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Het plangebied betreffen weilanden ingeklemd tussen de woonbebouwing van De Wetering, het bedrijventerrein Giessenburg en het recreatiegebied aan de Kerkweg.

Er is met dit plan geen sprake van aantasting van de herkenbaarheid van het verschil tussen komgronden en oeverwallen.



Afbeelding 16: Provinciale kwaliteitskaart (laag van de ondergrond)

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
Het plangebied is gelegen in het 'veen(weide)landschap'. 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.



Afbeelding 17: Provinciale kwaliteitskaart (laag van cultuur- en natuurlandschappen)

Karakteristiek voor het veenlandschap zijn de waterstructuur, de zichtlijnen en de groene uitstraling. Deze aspecten vormen de basis voor het integraal plan. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een brede groenstrook gerealiseerd. Er zal tevens tussen de woonbuurt en het bedrijventerrein een groene buffer worden aangelegd. In het plangebied worden, in de richting van de slagenverkaveling, drie brede watergangen aangelegd die naast een praktische functie (afvoer van hemelwater) bijdragen aan een klimaatadaptieve groene (woon)omgeving. Over deze watergangen is sprake van brede zichtlijnen. De bedrijfspercelen worden groen omzoomd, waardoor de bedrijfspercelen losgekoppeld worden van de woonbuurt, maar in het landschap één robuuste groene buffer vormen. Voor de beplanting wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.

Laag van de stedelijke occupatie
Het plangebied is gelegen in het ‘de ‘stads- en dorpsrand’. Voor de ontwikkelingen in de ‘stads- en dorpsrand’ heeft de provincie één richtpunt vastgesteld:

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



Afbeelding 18: Provinciale kwaliteitskaart (laag van de stedelijke occupatie)

Het plan is om een aantrekkelijke groene woonbuurt te realiseren waarbij met respect wordt omgegaan met het landschap. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een brede groenstrook gerealiseerd. Er zal tevens tussen de woonbuurt en het bedrijventerrein een groene buffer worden aangelegd. De bedrijfspercelen worden groen omzoomd, waardoor de bedrijfspercelen losgekoppeld worden van de woonbuurt, maar in het landschap één robuuste groene buffer vormen. Voor de beplanting wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten een integraal landschappelijk inpassingsplan voor het gehele plangebied. In het landschappelijk inpassingsplan is behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied extra aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving én de kwaliteit van de dorpsrand (de zuidwestelijke overgang van het plangebied naar het open veenweidelandschap). Hierbij is ook rekening gehouden met de relevante richtpunten van de provincie Zuid-Holland voor ruimtelijke kwaliteit. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Laag van de beleving
De vierde laag bestaat uit de beleving van Zuid-Holland en betreft plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis. Het plangebied valt niet binnen de aangegeven lagen van beleving.

Conclusie
Het plan betreft een passende invulling van het gebied tussen de woonbebouwing van De Wetering, het bedrijventerrein Giessenburg en het recreatiegebied aan de Kerkweg. Met dit plan blijft de ruimtelijke kwaliteit van het gebied gewaarborgd. Behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied is aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving. Er is rekening gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening is gelijktijdig met de Omgevingsvisie herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De Omgevingsverordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit
In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). 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 houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
b. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen 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 ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
c. De ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

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.

Transformatie
Een dorpsuitbreiding van deze omvang kan worden geschaard in de categorie 'transformatie'. Voor het plangebied is een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een aantal ontwerpuitgangspunten en vervolgens een integraal plan. In paragraaf 2.2.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing is dit nader uitgewerkt en geïllustreerd. In het plan is naast de ruimtelijke kwaliteit van het gehele plangebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving.

Het plan betreft een passende invulling van het gebied tussen de woonbebouwing van De Wetering, het bedrijventerrein Giessenburg en het recreatiegebied aan de Kerkweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten een integraal landschappelijk inpassingsplan voor het gehele plangebied. In het landschappelijk inpassingsplan is behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied extra aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving én de kwaliteit van de dorpsrand (de zuidwestelijke overgang van het plangebied naar het open veenweidelandschap). Hierbij is ook rekening gehouden met de relevante richtpunten van de provincie Zuid-Holland voor ruimtelijke kwaliteit. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Met dit plan blijft de ruimtelijke kwaliteit van het gebied gewaarborgd.

Stedelijke ontwikkelingen
In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10). Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

a) 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 de realisatie van in totaal 102 woningen en 5 bedrijfsgebouwen (met een gezamenlijke oppervlakte van 2.100 m^2). Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Met deze ontwikkeling ontstaat een logische afronding van het stedelijk gebied. Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie paragraaf 3.1.3).

Risico's van klimaatverandering (klimaatadaptatie)
Op grond van artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering van de Omgevingsverordening Zuid-Holland dient in een ruimtelijk plan rekening te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

1. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
2. Overstroming;
3. Hitte;
4. Droogte.

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling. In de uitwerking van dit plan wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie en hieraan gerelateerde memo duurzaamheid en klimaatadaptatie (zie bijlage).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het plan speelt in op behoefte naar woningen en bedrijfsruimte in de gemeente Molenlanden. Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma dat inspeelt op de woningbehoefte en tevens zorgt voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast zijn er op dit moment geen bedrijfskavels meer te koop in onze gemeente, terwijl er vanuit het bedrijfsleven wel vraag is naar bedrijfsruimte. Dit plan speelt in op de concrete behoefte naar meer bedrijfsruimte voor lokale en regionale bedrijven. Het plan heeft een maatschappelijke meerwaarde voor Giessenburg en de rest van de gemeente Molenlanden. Het aantrekken en vasthouden van starters/jonge gezinnen en het voorzien in voldoende werkgelegenheid geeft een positieve impuls aan de instandhouding van de voorzieningen en daarmee de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Giessenburg en de gemeente Molenlanden. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie

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 een voorzieningendorp. Een voorzieningendorp heeft een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Nieuwbouw bedient hier de lokale vraag, aangevuld met toestroom uit omliggende dorpen. Zowel starters, doorstromers als senioren zijn allen een doelgroep in deze dorpen.

Het plan speelt in op behoefte naar woningen in de gemeente Molenlanden. Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma dat inspeelt op de concrete woningbehoefte en tevens zorgt voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Het plan draagt bij aan de instandhouding van de voorzieningen en daarmee de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Giessenburg en de gemeente Molenlanden.

De woningen worden regionaal afgestemd en meegenomen in de woningbouw-monitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

Op 14 december 2017 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de Omgevingsvisie 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 het ontwerp van het plan is zorgvuldig rekening gehouden met de identiteit van het gebied. Het plan is om een aantrekkelijke groene woonbuurt te realiseren waarbij met respect wordt omgegaan met het landschap. De uitstraling van de nieuwe woonbuurt past bij de bestaande dorpse bebouwing in Giessenburg, een landelijke en dorpse uitstraling die gekenmerkt wordt door éénheid in verscheidenheid.

3.4.2 Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. Op 6 onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn:

- Inclusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;
- Leefomgeving: de omgeving waarin we wonen voelt veilig en is zo ingericht dat we grote gevolgen van klimaat op kunnen vangen. Er staan genoeg woningen in onze gemeente waar vraag naar is;
- Economie: Molenlanden is een gemeente waar innovatie een belangrijke plek heeft en ondernemen vanzelfsprekend is;
- Recreatie en Toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans;
- Klimaat en energie: we werken samen aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden met aandacht voor een eerlijke voedselketen waarin afval wordt gezien als grondstof;
- Bereikbaarheid: Inwoners van Molenlanden ervaren met verschillende vervoersmiddelen dat onze dorpen, de vestingstad en de regio veilig en goed bereikbaar zijn.

Het plan speelt in op behoefte naar woningen en bedrijfsruimte in de gemeente Molenlanden. Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma dat inspeelt op de woningbehoefte en tevens zorgt voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Tevens speelt het plan in op de concrete behoefte naar meer bedrijfsruimte voor lokale en regionale bedrijven. Het plan heeft een maatschappelijke meerwaarde voor Giessenburg en de rest van de gemeente Molenlanden. Het plan geeft een positieve impuls aan de instandhouding van de voorzieningen en daarmee de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Giessenburg en de gemeente Molenlanden.

3.4.3 Visie bedrijventerreinen gemeente Molenlanden

De gemeente Molenlanden werkt aan de 'Visie bedrijventerreinen gemeente Molenlanden'. In de visie wordt aangegeven hoe de gemeente Molenlanden de kwaliteit van de bedrijventerreinen wil verbeteren, hoe de bedrijventerreinen zo goed mogelijk kunnen worden benut en hoe wordt omgegaan met het tekort aan ruimte voor bedrijven. De visie op de toekomst van onze bedrijventerreinen bestaat uit zes kernpunten:

1. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid
2. Ruimte voor bedrijvigheid goed benutten
3. Sturen op de juiste bedrijven op de juiste plek
4. Heldere communicatie en verwachtingen
5. Toekomstbestendige bedrijventerreinen
6. Molenlanden in de regio

Het plan betreft de realisatie van vijf bedrijfsloodsen/bedrijfsverzamelgebouwen tegen het bestaande bedrijventerrein te Giessenbrug. Dit plan speelt in op de behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Molenlanden/de regio Alblasserwaard-

Vijfheerenlanden. De bedrijfspercelen wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast (groen omzoomd). Tevens zijn in het plan duurzaamheidsmaatregelen toegepast aan de hand van het 'Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen'. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie.

3.4.4 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 betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare 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 woningzoekenden 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).

Conform de woonvisie gaat in Giessenburg de woningbehoefte sterk uit naar betaalbare woningen voor starters en levensloopgeschikte woningen voor senioren. In beperkte mate is er ook uitbreiding mogelijk in het huursegment, vooral gericht op levensloopgeschikte woningen die zowel inzetbaar zijn voor (alleenstaande) starters als senioren.

Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma bestaande uit 6 vrijstaande woningen, 18 twee-onder-één-kapwoningen, 4 seniorenwoningen, 20 rijwoningen (waarvan 12 sociale koopwoningen), 17 sociale huurappartementen, 13 koopappartementen en 24 sociale units. Met de 12 sociale koopwoningen, 17 sociale huurappartementen en 24 sociale units is ruim 50% van het woningbouw-programma sociale woningbouw. Het woningbouwprogramma van het plan is zorgvuldig afgewogen. Het woningbouwplan speelt in op de vraag naar kleinere en betaalbare woningen, woningen voor doorstromers en levensloopbestendige woningen. Met de bouw van 20 rijwoningen (waarvan 12 sociale koopwoningen), de 17 sociale huurappartementen en de 24 sociale units wordt concreet ingespeeld op de behoefte naar kleinere en betaalbare woningen. De woningen zijn geschikt voor starters en kleine huishoudens.

Met de bouw van 18 twee-onder-een-kapwoningen, 4 seniorenwoningen en 13 koopappartementen wordt concreet ingespeeld op de behoefte naar woningen voor

doorstromers en levensloopbestendige woningen. De woningen voldoen aan alle facetten van levensloopbestendig wonen. De twee-onder-een-kapwoningen bieden de mogelijkheid om in de toekomst op de begane grond een slaapkamer en een badkamer te realiseren. De woningen zijn geschikt voor de doelgroepen senioren en doorstromers. Senioren die zich in de appartementen of senioren-woningen vestigen laten in de meeste gevallen een grondgebonden woning achter, die vervolgens vrijkomt voor een andere categorie woningzoekenden.

Tenslotte, de 6 vrijstaande woningen betreffen een financiële drager van het plan. De woningen zorgen voor de gewenste doorstroming op de regionale woningmarkt en zal tevens starters/jonge gezinnen trekken. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Molenlanden 2020-2024.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het plan voldoet aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’;
- Het plan speelt in op een concrete woningbehoefte in Giessenburg;
- Het speelt in op de behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Molenlanden/de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden;
- Het plan levert een positieve bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt en de leefbaarheid van het dorp Giessenburg.

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. (drempelwaarde van 2.000 woningen). De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein, valt onder categorie D 11.3 van het Besluit m.e.r. (drempelwaarde van 75 hectare of meer). Dit plan betreft ontwikkeling bestaande uit woningbouw (102 woningen) en 5 bedrijfsgebouwen (gezamenlijke oppervlakte 2.100 m^2). De drempelwaarden worden in dit plan niet overschreden. Er is daarmee geen directe m.e.r-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling.

Kenmerken van het plan
Het plan betreft de nieuwbouw van 6 vrijstaande woningen, 18 twee-onder-één-kapwoningen, 4 seniorenwoningen, 20 rijwoningen (waarvan 12 sociale koopwoningen), 17 sociale huurappartementen, 13 koopappartementen, 24 sociale units en 5 bedrijfsgebouwen voor lichte bedrijvigheid.

Ligging van het plangebied
Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het plan een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan
Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie
Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. In de volgende hoofdstukken is afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

4.2 Watertoets

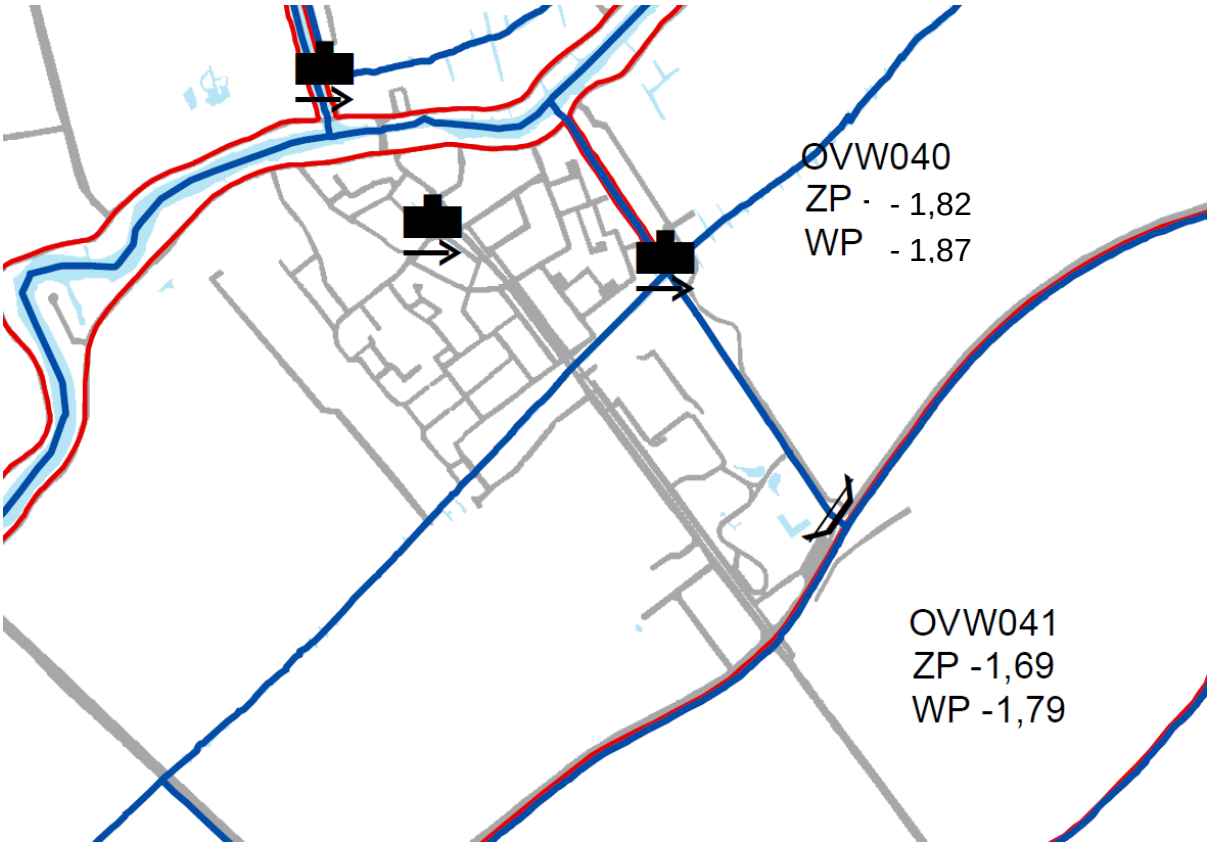
Beleidskader
In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteits-beheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde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

Waterschapsbeleid
Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

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
Door Adcim B.V. is een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld. Het waterhuishoudings- en rioleringsplan is toegevoegd in de bijlage.

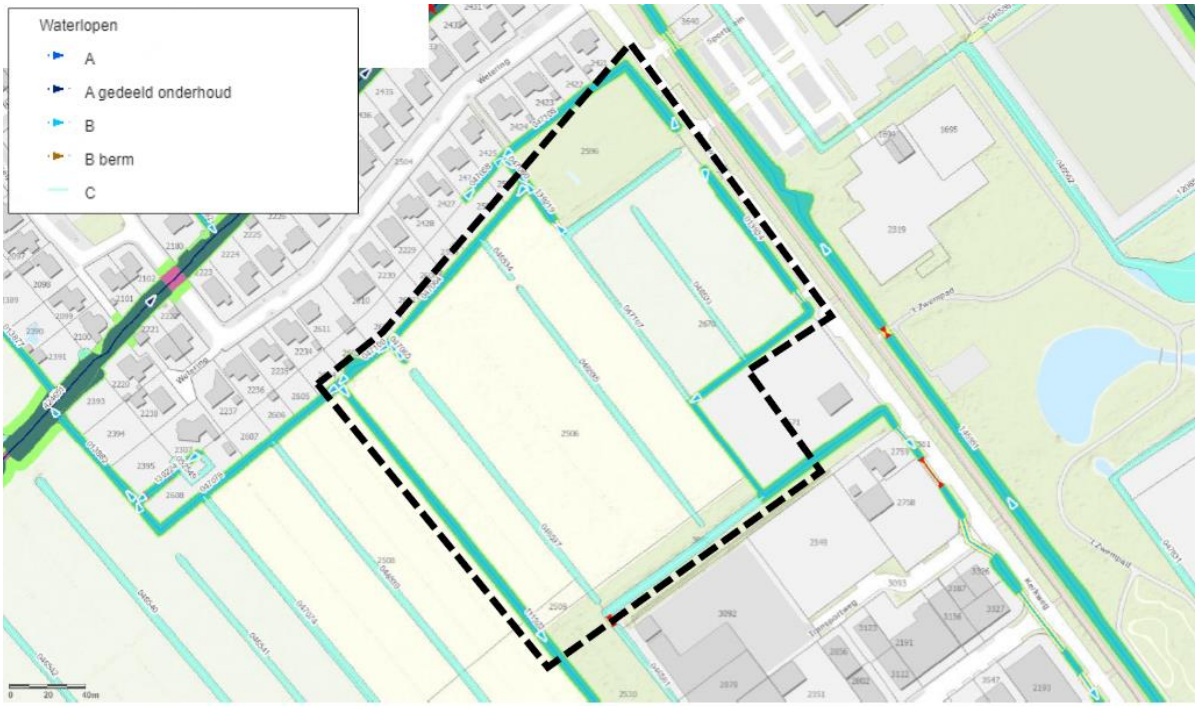
Peilgebied/drooglegging
Het plangebied is gelegen in het peilgebied OVW040. Het peilgebied heeft een zomerpeil van –1,82 meter NAP en een winterpeil van -1,87 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Hiermee bedraagt de drooglegging 0,52 – 0,77 m. Aangenomen wordt dat de opbolling ca. 0,20 m bedraagt. Indien het bestaande maaiveld gehandhaafd wordt, wordt er niet voldaan aan voldoende ontwateringsdiepte. Het maaiveld wordt opgehoogd wordt tot 0,75 m – NAP. Hierdoor bedraagt de drooglegging in het plangebied 1,07 - 1,12 m.



Afbeelding 19: Peilgebiedenkaart

Oppervlaktewater
Binnen het plangebied zijn voornamelijk C-watergangen gesitueerd en aan de randen zijn B-watergangen gesitueerd. De globale stroomrichting van het oppervlaktewater is in noordelijke richting, richting de A-watergang ‘De Wetering’. Voor het plan worden een aantal C-watergangen gedempt. Ter compensatie van de toename van de verharding, als gevolg van dit plan, en het dempen van oppervlaktewater, zullen drie brede watergangen door het plangebied worden gegraven. De watergangen worden rechtstreeks dan wel middels een duiker verbonden met het omliggende watersysteem. Hiermee is sprake van een robuust watersysteem. Voor het dempen en graven van oppervlaktewater (incl. watercompensatie) en het plaatsen van dammen met duikers of bruggen dient

een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.
De toekomstige watergangen binnen het plangebied krijgen een B-status en dienen door de aanliggende eigenaar of de gemeente te worden onderhouden.



Afbeelding 20: Legger Wateren

<u>Waterberging en -compensatie</u>
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.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie 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 particuliere vrijstelling. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m^2. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Verhardingsbalans

Binnen het plan wordt water gedempt en water gegraven. Om in beeld te brengen hoeveel de toename aan wateroppervlak betreft is door Adcim B.V. een verhardings-balans opgesteld. Dit betreft de hoeveelheid voor de ontwikkeling en na de ontwikkeling. Het verschil hiertussen is dus de toename aan wateroppervlak, waarbij gedempt water reeds verdisconteerd is.

Bestaande verharding			
Onderdeel	Oppervlak (m^2)	Percentage (%)	Meetellend verhard oppervlak (m^2)
Verharding	1.853	100	1.853
Groen	33.114	-	-
Water	3.016	-	-
Totaal	37.983	**TOTAAL**	**1.853**
Nieuwe verharding			
Onderdeel	Oppervlak (m^2)	Percentage (%)	Meetellend verhard oppervlak (m^2)
Uitgeefbaar gebied			-
- Bebouwing appartementen*	1.457	100	1.457
- Tuin appartementen	581	75	436
- Rijwoningen	1.876	90	1.688
- Twee-onder-een-kapper	5.715	80	4.572
- Vrijstaande woning	2.122	70	1.485
- Bebouwing bedrijven*	1.901	100	1.901
- Tuin bedrijven, deels verhard	162	75	122
- Tuin bedrijven 100% groen	225	-	-
Verharding	10.136	100	10.136
Halfverharding	817	50	409
Groen	5.537	-	-
Water	7.454	-	-
Totaal	37.983	**TOTAAL**	22.206
		Toename	**20.353**

Compensatie als gevolg van demping oppervlaktewater (100 %)

Water	
Bestaande situatie	3.016
Nieuwe situatie	7.454
Totaal (m^2)	**4.438** (gecreëerd)

Compensatie regels	
Toename verharding	20.353 m^2
Toelaatbare peilstijging	0,20 m
Te creeren berging in oppervlaktewater: 436 m^3/ha	

Compensatie in opp.water als gevolg van toename verharding	
Benodigde berging in opp. water	887 m^3
Benodigde oppervlaktewater	4.437 m^2

Te creeren opp water t.g.v. toename verharding **-1** m^2 (- = overschot water)

Het plan resulteert in een toename aan verharding van 20.353 m^2. De benodigde watercompensatie bedraagt 887 m^3. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren oppervlaktewater van 4.437 m^2.

Waterschap Rivierenland geeft aan dat watercompensatie kan worden gerealiseerd door het verbreden van watergangen of het realiseren van nieuw oppervlaktewater, mits dit in directe verbinding staat met het polderpeil.

De compensatieverplichting wordt opgelost binnen het plangebied door o.a. het realiseren van drie brede watergangen door het plangebied. In totaal wordt er binnen het plangebied 4.438 m² aan oppervlaktewater gegraven (zie afbeelding 21). Hieruit wordt geconcludeerd dat er voldoende oppervlaktewater gegraven wordt om te voldoen aan de watercompensatie. Voor het graven van de watercompensatie dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.



Afbeelding 21: Nieuwe situatie (uitvergroot in de bijlage)

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 rioolzuiveringsinstallatie 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 mogelijk blijven.

Door Adcim B.V. is een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld. Het waterhuishoudings- en rioleringsplan is toegevoegd in de bijlage.

HWA stelsel

Aan de hand van de uitgangspunten en randvoorwaarden is een ontwerp opgesteld van de riolering. Het stelsel wordt geheel uitgevoerd met PVC strengen, de diameters van de strengen verschillen. Het stelsel wordt uitgevoerd in PVC Ø250mm en Ø315mm strengen. Nabij de uitstroomvoorzieningen zijn de grootste diameters gesitueerd. Doordat de drooglegging gering is bevindt het stelsel zich onder het waterpeil. De uitstroomvoorzieningen worden aangesloten op de omringende watergangen en zullen permanent onder water komen te liggen. Het stelsel is getoetst aan de hand van ontwerpbuien L09 (T=5) en L10+10%. Tijdens ontwerpbui L09 is er in het gehele stelsel een minimale waakhoogte van 0,20 m aanwezig. Tijdens ontwerpbui L10+10% ontstaat er geen water op straat en bedraagt de minimale waakhoogte 0,20 m. Hieruit wordt geconcludeerd dat het stelsel voldoet aan de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten.

DWA stelsel

De hydraulische belasting wordt veroorzaakt door de DWA belasting vanuit het te ontwikkelen terrein. Binnen het plangebied worden er diverse soorten bebouwing gerealiseerd, waarmee de DWA productie volledig door de te realiseren bebouwing veroorzaakt wordt. Conform de Kennisbank Stedelijk Water wordt er een DWA piekproductie aangehouden van 12 liter per inwoner per uur. Door de Kennisbank Stedelijk Water wordt aangegeven dat wanneer er niet bekend is welke bedrijven zich zullen vestigen in het plangebied er een norm van 0,5 m³/uur/ha toegepast

dient te worden (bruto oppervlak). De dag productie wordt verdeeld over 10 uur, waardoor de dagproductie op 120 liter per inwoner per dag komt. Het maximaal aantal inwoners is gebaseerd op 2,5 inwoners per woning. Het totaal komt hierdoor uit op: 102 woningen x 2,5 inwoners x 12 l/uur + 1.902 x 0,5 m³/uur/ha = 3,16 m³/uur. De dagproductie bedraagt 255 inwoners x 120 l/dag + 1.902 x 5,0 m³/dag/ha = 31,60 m³/dag.

Het DWA stelsel is ontworpen als een vrijverval systeem wat afwatert naar een pompput, waarbij de pompput het water verpompt naar het bestaande rioolgemaal van Giessenburg nabij de Kerkweg/Juliana van Stolberglaan. Het stelsel wordt uitgevoerd in PVC Ø315mm strengen. Met behulp van de lengte en de inhoud van de diverse strengen is de berging in het stelsel bepaald. Door de lengte van de PVC strengen te vermenigvuldig met het oppervlak van een desbetreffende leiding, volgt dat er ca. 36,6 m³ berging aanwezig is in het nieuwe stelsel. Met een DWA productie van ca. 31,60 m³/24 uur is de beschikbare berging goed voor ca. 28 uur berging tijdens een calamiteit. Indien de berging in het stelsel niet voldoende is tijdens een calamiteit dient de DWA productie per as afgevoerd te worden.

In het plangebied worden er één ledigingsgemaal gerealiseerd welke het vuilwater verpompt naar het bestaande gemeentelijke stelsel. De belasting op de ledigings-gemaal bedraagt 3,16 m³/uur. In de Kennisbank Stedelijk water wordt aanbevolen om een gemaalcapaciteit te kiezen van minimaal 2 maal de piekproductie. Hierdoor dient de gemaalcapaciteit minimaal 6,32 m³/uur te bedragen. Door de gemeente is aangegeven dat er een persleiding Ø90mm gerealiseerd dient te worden.
De capaciteit van de persleiding kan bepaald worden door middels van de stroomsnelheid en buisdiameter. De capaciteit van een persleiding HDPE Ø90mm, SDR 11 en een stroomsnelheid van ongeveer 1,00 m/s (optimale waarde) bedraagt 16 m³/uur. De capaciteit van het gemaal is hierdoor hoog genoeg om te voldoen aan een minimale gemaalcapaciteit van 6,32 m³/uur.

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering
Het plangebied is niet gelegen nabij een primaire en/of een regionale waterkering.

Wegbeheer
In overleg met Waterschap Rivierenland zal de gemeente Molenlanden de bebouwde kom grens op de Kerkweg in Giessenburg verleggen naar de zuidzijde van dit plangebied. Hierdoor komen de wegen en ontsluitingen van woonwijk ‘Achter de wetering’ in het plangebied binnen de bebouwde kom te liggen. De gemeente zal hiervan wegbeheerder worden.

Conclusie
Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het dempen en graven van oppervlaktewater en het plaatsen van dammen met duikers of bruggen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

4.3 Geluid

Beleidskader
In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluids-gevoelige 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.

Cumulatie geluidsbronnen
Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van een spoorlijn dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek
Voor het plan is door Adromi Groep een akoestisch onderzoek weg- en industrie-lawaai uitgevoerd. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat:

<u>Wegverkeerslawaai</u>
Uit de berekeningsresultaten volgt dat de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder (Wgh) van 48 dB inclusief 5 dB aftrek ex artikel 110g Wgh ter plaatse van de eerstelijnsbebouwing van het dorpsuitbreidingsplan wordt overschreden (de sociale koopwoningen en het appartementengebouw). Ter plaatse van de naar de Kerkweg georiënteerde gevel van het appartementengebouw wordt ook de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB inclusief 5 dB aftrek ex artikel 110g Wgh overschreden.

Maatregelen ten aanzien van de Wet geluidhinder
Er worden geen hogere waarden verleend boven de maximaal te ontheffen waarde. Gezocht dient te worden welke geluidsbeperkende maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting vanwege de Kerkweg te reduceren naar in ieder geval de maximaal te ontheffen waarde dan wel de voorkeursgrenswaarde.

De volgende maatregelen zijn voor het betreffende plan mogelijk:

1) De noordoostgevel van het appartementengebouw als dove gevel uit te voeren;
   Hiermee wordt de gevel uitgezonderd van toetsing aan de Wet geluidhinder.
2) Het verlagen van de maximumsnelheid van de Kerkweg van 60 km/uur naar 30 km/uur;
   Hiermee is de Kerkweg niet meer gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder.
3) Het verplaatsen van de komgrens.
   Hiermee wordt de maximaal te ontheffen waarde verhoogd van 53 dB naar 63 dB.

Wanneer één van bovenstaande maatregelen wordt toegepast, kan het uitbreidingsplan in het kader van de Wet geluidhinder doorgang vinden.

Maatregelen ten aanzien van het gemeentelijk geluidbeleid
Indien blijkt dat geluidsbeperkende maatregelen onvoldoende soelaas bieden, kan de gemeente Molenlanden, onder voorwaarden, hogere waarden vaststellen voor de betreffende geluidgevoelige bestemmingen. De gemeente Molenlanden zal voor het vaststellen van hogere waarden ook toetsen aan het eigen gemeentelijk hogere waardenbeleid.

Het gemeentelijk geluidbeleid vereist dat elke woning over tenminste één geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte moet beschikken. De naar de Kerkweg georiënteerde sociale koopwoningen en de appartementen langs de Kerkweg beschikken niet over een geluidluwe gevel en buitenruimte.

De volgende maatregelen worden voorgesteld om aan dit beleid te kunnen voldoen:

1) Het realiseren van loggia's/balkons op de zijgevels van het appartementengebouw;
2) Het plaatsen van afscherming op de tuingrens van de sociale koopwoningen.

Voorstaande maatregelen zijn beide noodzakelijk om aan het gemeentelijk geluidbeleid te kunnen voldoen. Voor een deel van de sociale koopwoningen zal, op de eis van een geluidluwe gevel op alle bouwlagen, afgeweken moeten worden van dit beleid. Voor het plan is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Het plan is om een aantrekkelijke groene woonbuurt te realiseren waarbij met respect wordt omgegaan met het landschap. In verband met de stedenbouwkundige structuur van het slagenlandschap is het niet wenselijk dat de woningen met de kopse kant naar de weg worden gebouwd. Daarnaast is zorggedragen om het woon- en leefklimaat redelijkerwijs zo gunstig mogelijk te maken. De betreffende woningen hebben een geluidluwe gevel op de begane grond én een geluidluwe buitenruimte. Tenslotte, is met bovenstaande voorgestelde maatregelen sprake van een acceptabel woon- een leefklimaat voor deze woningen.

Resumerend
Het uitbreidingsplan ‘Achter de Wetering’ is ten aanzien van het aspect geluid realiseerbaar wanneer één van de maatregelen in het kader van de Wet geluidhinder wordt toegepast in combinatie met de voorgestelde maatregelen in het kader van het gemeentelijk geluidbeleid.

Industrielawaai
Ten zuiden van de planlocatie is een tankstation gesitueerd. Indien het tankstation gebruik zou maken van de geboden geluidsruimte (maximale planologische situatie), wordt ter plaatse van de geprojecteerde woningen binnen de richtwaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde en 70, 65 en 60 dB(A) LAmax op grond van de VNG-handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” gebleven.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Met betrekking tot het aspect geluid is daarvan sprake, nu gebleken is dat aan de van toepassing zijnde richtwaarden kan worden voldaan.

Uit onderhavig onderzoek blijkt voorts dat, als gevolg van de representatieve bedrijfssituatie, ter plaatse van de geprojecteerde woningen binnen de op grond van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening geadviseerde grenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde en 70 en 60 dB(A) LAmax wordt gebleven.

Door de komst van de geprojecteerde woningen zal de toegestane geluidsemissie van het tankstation op grond van de geldende omgevingsvergunningen niet worden beperkt.

Conclusie
Het plan is ten aanzien van het aspect geluid realiseerbaar.

Voor het plan zijn maatregelen benodigd, mits de maximumsnelheid van de Kerkweg wordt verlaagd naar 30 km/uur en/of de bebouwde komgrens wordt verplaatst.

In dat geval, hoeft de noordoostgevel van het appartementengebouw niet meer als dove gevel te worden uitgevoerd, kunnen de loggia’s/balkons, behalve aan de zijgevels, óók aan de voorgevel van het appartementengebouw worden gerealiseerd én is het plaatsen van een tuinscherm op de tuingrens van de sociale koopwoningen niet meer nodig.

De loggia's/balkons aan de zijgevels van het appartementengebouw dienen wel gehandhaafd blijven om te kunnen spreken van een geluidluwe buitenruimte.

Voor het plan dienen hogere waarden voor wegverkeerslawaai te worden vastgesteld, mits de maximumsnelheid van de Kerkweg wordt verlaagd naar 30 km/uur (in dat geval is de Kerkweg niet meer gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder en is het aanvragen van hogere waarden niet meer nodig).

4.4 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 4: 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^3	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof ($PM^{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3	Vanaf 2015

Onderzoek
Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2022) het volgende overzicht voor het jaar 2021 (Receptor wegverkeer: 73552739_164558):

- Een stikstofconcentratie van 15,47 µg/m^3 NO_2;
- Een fijnstofconcentratie van 16,29 µg/m^3 PM^{10};
- Een fijnstofconcentratie tussen 9,35 µg/m^3 $PM^{2,5}$.

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)
Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) 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 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.

4.5 Bedrijven- en milieuzonering

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 erop 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 tabel 5 zijn de afstanden weergeven.

Tabel 5: 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 nieuwbouw van 6 vrijstaande woningen, 18 twee-onder-één-kapwoningen, 4 seniorenwoningen, 20 rijwoningen (waarvan 12 sociale koopwoningen), 17 sociale huurappartementen, 13 koopappartementen, 24 sociale units en 5 bedrijfsloodsen/bedrijfsverzamelgebouwen voor lichte bedrijvigheid (max. milieucategorie 2). Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

<u>Gemengd gebied</u>
Het plangebied is gelegen in de nabijheid van een bedrijventerrein. De Kerkweg is één van de ontsluitingswegen van het dorp. Het akoestisch onderzoek toont aan dat deze weg een behoorlijke verkeersintensiteit kent. Op grond hiervan kan de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functie-menging. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

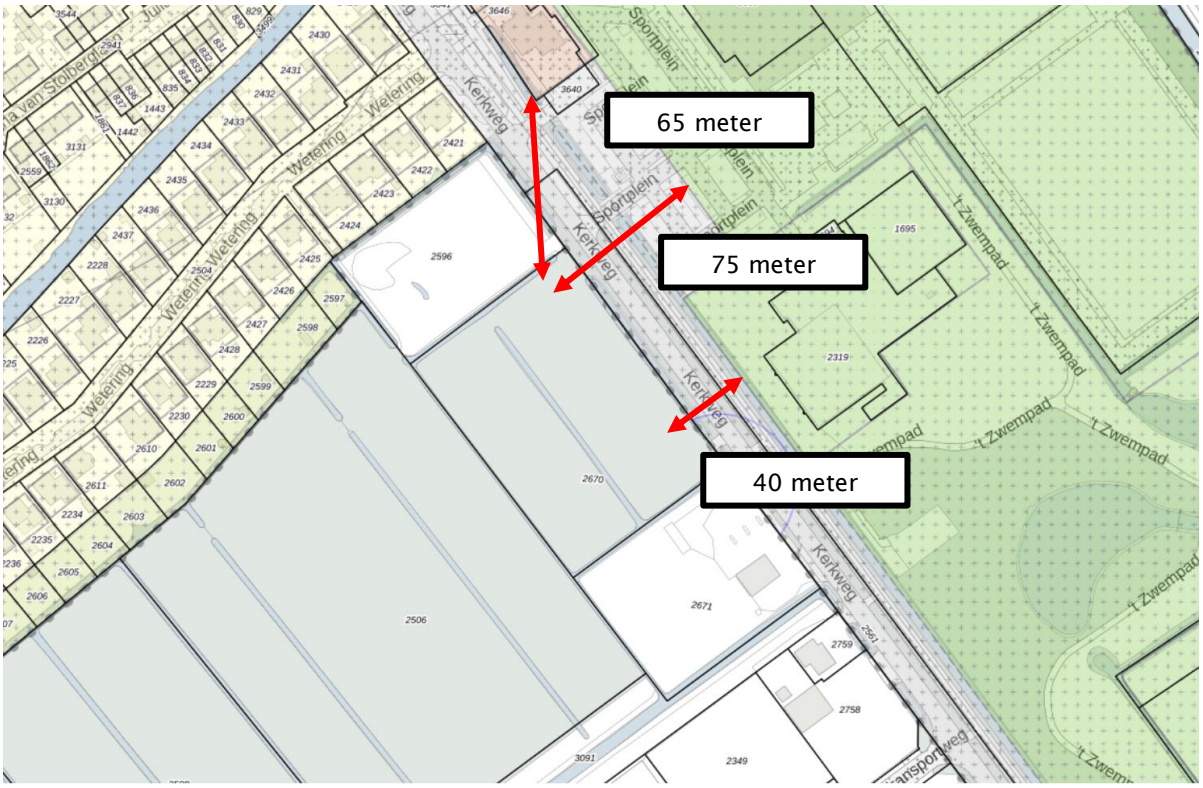
Nieuwe woningen ten opzichte van omliggende bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn onderstaande milieubelastende functies / bedrijven gelegen:

Tabel 6: Omliggende bedrijven/instellingen				
Adres	**Functie**	**Cat.**	**Richtafstand (gemengd gebied)**	**Werkelijke afstand**
Sportplein 2A	Brandweerkazerne	3.1	30 meter	65 meter
Sportplein 2B-C	Veldsportcomplex met verlichting (voetbal)	3.1	30 meter	75 meter
Sportplein 3	Tennisbanen (met verlichting)	3.1	30 meter	40 meter
Kerkweg 10	Benzineservicestation (met LPG < 1000 m3/jaar) (cat. 3.1) of bedrijven t/m cat. 3.2	3.2	50 meter	> 50 meter
Kerkweg 10A	Transportbedrijf (b.o. > 1000 m²) of bedrijven t/m cat. 3.2	3.2	50 meter	> 100 meter
Ambachtsweg 16	Verhuurbedrijf van hei- en boor-installaties of bedrijven t/m cat. 3.2	3.2	50 meter	> 100 meter



Afbeelding 22: Nieuwe woningen t.o.v. bedrijven op bedrijventerrein



Afbeelding 23: Nieuwe woningen t.o.v. overige milieubelastende functies

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gestelde (richt)afstanden conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Adromi Groep een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd voor het tankstation. Uit het onderzoek blijkt voorts dat, als gevolg van de representatieve bedrijfssituatie, ter plaatse van de geprojecteerde woningen binnen de op grond van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening geadviseerde grenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde en 70 en 60 dB(A) LAmax op grond van wordt gebleven. Door de komst van de geprojecteerde woningen zal de toegestane geluidsemissie van het tankstation op grond van de geldende omgevingsvergunningen niet worden beperkt. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen en dat geen bedrijven in de bedrijfs-voering worden beperkt.

Nieuwe bedrijfsloodsen/bedrijfsverzamelgebouwen ten opzichte van bestaande en nieuwe woningen

Aan de zuidzijde van het plangebied worden 5 bedrijfsloodsen/bedrijfs-verzamelgebouwen gerealiseerd. Deze bedrijfsgebouwen zijn bedoeld voor lichte bedrijvigheid. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan wordt vastgelegd dat in deze bedrijfsgebouwen bedrijfsactiviteiten zijn toegegaan tot maximaal milieucategorie 2. Voor bedrijven in de milieucategorie 2 geldt conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), in een gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter.

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functies (woningen), de bedrijfswoning Kerkweg 10a en de geplande woningen in het plangebied, zijn gelegen op meer dan 10 meter van de bedrijfspercelen (zie afbeelding 24). Het bedrijfsverkeer van en naar de nieuwe bedrijfsgebouwen zal niet door de woonbuurt gaan.

Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen en dat de bedrijven in de nieuwe bedrijfsgebouwen worden niet in de bedrijfsvoering beperkt.



Afbeelding 24: Nieuwe bedrijfsgebouwen t.o.v. omliggende woningen

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10^{-6} per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden).

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Toekomstig beleidskader
Waarschijnlijk treedt vanaf 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking. Deze wet is in vier AMvB's uitgewerkt:

1. Omgevingsbesluit;
2. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Bij het beschouwen van externe veiligheid bij ruimtelijke plannen zijn het Bkl en het Bbl van toepassing. Het Bkl stelt vergelijkbare eisen als het huidige Bevi, Bevt en Bevb. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met externe risicobronnen, waarbij plannen moeten voldoen aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en het bevoegd gezag rekening moet houden met de kans op tien of meer slachtoffers (voorheen groepsrisico). In het kader van de komst van de Omgevings-wet dient rekening te worden gehouden met een brandaandachtsgebied van 60

meter en een explosie- aandachtsgebied van 160 meter rondom een LPG-tankstation. Het Bbl schrijft de bouwkundige maatregelen voor die gelden in een brandvoorschriftengebied en in een explosievoorschriftengebied.

Onderzoek
Voor het plan is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek externe veiligheid is toegevoegd in de bijlage. In de omgeving van het plangebied liggen de volgende relevante risicobronnen:

- Het LPG-tankstation GT24 (voorheen Autofood) met de bijbehorende bevoorradingsroute. Deze risicobronnen kunnen een gevaar vormen bij een brand of explosie. Aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico wordt voldaan, het groepsrisico neemt bij planrealisatie toe van 0,01 naar 0,51 keer de oriëntatiewaarde.
- Transport van geklasseerde stoffen over de Betuweroute en de snelweg A15. Vanwege de afstand tot het plangebied is de bijdrage aan het groepsrisico verwaarloosbaar en zijn alleen toxische scenario's relevant.

Overige risicobronnen in de omgeving zijn vanwege hun aard of effectafstanden niet relevant. Dit zijn hogedruk aardgasleiding W-528-01, een aansluitend gasdrukmeet- en regelstation en de opslag van chloorbleekloog bij zwembad De Doetse kom.



Afbeelding 25: Risicokaart externe veiligheid

Verantwoording groepsrisico
De voorgenomen woningbouw ligt binnen het invloedgebied van het LPG-tankstation, de gerelateerde bevoorradingsroute, de Betuweroute en de A15. Voor het LPG-tankstation is een verantwoording van het groepsrisico vereist conform het Bevi. Voor de transportroutes volstaat een beperkte verantwoording volgens artikel 7 van het Bevt, waarbij alleen hoeft te worden ingegaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Omvang risico's

Alle kwetsbare objecten binnen het plangebied komen buiten de 10^{-6}/jaar PR-contour van het LPG-tankstation. Eén bedrijfsgebouw, dat als een beperkt kwetsbaar object kan worden beschouwd, komt buiten de berekende 10^{-6}/jaar PR-contour, maar binnen de Revi-afstand van 25 meter vanaf het reservoir. Vanwege het kleine aantal personen in dit gebouw die allen zelfredzaam zijn, het relatief kleine deel van het gebouw binnen de Revi-afstand, een verwachte daling van het LPG-gebruik en omwille van efficiënt ruimtegebruik wordt voor dit object afgeweken van de richtwaarde van 10^{-6}/jaar. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en voor één beperkt kwetsbaar object gemotiveerd afgeweken. Het groepsrisico neemt bij planrealisatie toe van 0,01 keer de oriëntatie-waarde naar 0,51 keer de oriëntatiewaarde. In deze risicoberekening is geen rekening gehouden met hittewerende coating, waar vrijwel alle LPG- tankwagens in Nederland wel van zijn voorzien. Wanneer wel met deze hittewerende coating rekening wordt gehouden, is het groepsrisico circa 0,2 keer de oriëntatiewaarde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het gedeelte van het bedrijfsgebouw waarover de risicocontour van het reservoir van het LPG-tankstation is gelegen, is op de verbeelding de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag' opgenomen. Dit gedeelte van het bedrijfsgebouw mag uitsluitend voor opslag worden gebruikt (geen verblijfsruimten).

Voor de drie transportroutes wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. Voor de bevoorradingsroute kan op voorhand worden gesteld dat de hoogte van het groepsrisico laag is bij de gestelde aantallen transporten. Voor de Betuweroute en de A15 is de bijdrage aan het groepsrisico verwaarloosbaar vanwege de grote afstand tot deze routes.

Bestrijdbaarheid

Calamiteit risicobronnen

Bij het LPG-tankstation is tijdens bevoorrading en distributie van LPG continu toezicht om in te grijpen bij een calamiteit. Wanneer een brand niet kan worden onderdrukt, moet de brandweer ingrijpen. De brandweerkazerne staat 250 meter verderop langs de Kerkweg en kan daardoor snel ter plaatse zijn.

Explosiescenario's verlopen vaak zodanig snel dat er geen mogelijkheid is om in te grijpen. Alleen voor een warme BLEVE als gevolg van een brand is er mogelijkheid om de brand te onderdrukken en de BLEVE te voorkomen.

De calamiteiten op de bevoorradingsroute zijn vergelijkbaar van aard als bij het LPG-tankstation zelf. Omdat langs de route geen toezicht aanwezig is, is de kans op alarmering en ingrijpen kleiner.

Voor een gifwolk die ontstaat bij een ongeval op de Betuweroute of op de A15 is de bestrijdbaarheid afhankelijk van de locatie en het type stof dat vrijkomt. Langs de Betuweroute is vaak voldoende bluswater aanwezig om een calamiteit te bestrijden. Voor de A15 is dit niet altijd het geval: er is vaak minder bluswater beschikbaar en een deel van de weg is niet goed te bereiken.

Wanneer een giftig gas vrij komt zijn de mogelijkheden om in te grijpen beperkt. Bij een toxische vloeistof ontstaat een plas die (gedeeltelijk) kan worden afgedekt om uitdamping te voorkomen.

Calamiteit plangebied
In geval van een interne of externe brand moet voldoende bluswater aanwezig zijn. Voor nieuwe woongebouwen tot 20 meter hoog stelt de Handreiking Bluswatervoorziening 2019 dat binnen 6 minuten een capaciteit van 500 l/minuut (30 m^3/uur) beschikbaar is. De gemeente moet deze bluswatercapaciteit in samenwerking met het drinkwaterbedrijf realiseren. Gezien de locatie tussen de bestaande woonkern en een bedrijventerrein en de strengere eisen die voor het LPG-tankstation gelden (4.000 l/minuut), is deze beschikbaarheid naar verwachting goed haalbaar. Mogelijk kan gebruik worden gemaakt van bestaand of nieuw aan te leggen oppervlaktewater in of om het plangebied.

Zelfredzaamheid
Externe ongevallen kunnen een gevaar vormen als een brand, een explosie of een gifwolk.

Brand
Een brand bij het LPG-tankstation vormt een extern risico voor de bebouwing in de directe omgeving van het LPG-tankstation. Bij een brand dient men de gebouwen te ontvluchten van het LPG-tankstation vandaan. Zowel het appartementengebouw als het complex met sociale units heeft een uitgang van het LPG-tankstation vandaan. Door gevels brandwerend te maken en van moeilijk brandbaar materiaal te vervaardigen kan de kans op een externe brand worden beperkt.

Explosie
Bij een dreigende explosie bij het LPG-tankstation of op de bevoorradingsroute dient men het gebied te ontvluchten. Dit scenario kan snel verlopen, waardoor er niet voldoende tijd is om te vluchten en men nog in de gebouwen aanwezig is. Om slachtoffers door scherfwerking te voorkomen kan een vorm van letselvrij glas worden toegepast.

Gifwolk
Bij een gifwolk dient men inpandig te schuilen met ramen en deuren gesloten en mechanische ventilatie uitgeschakeld. Tijdige alarmering is hiervoor van belang. Het plangebied ligt binnen het bereik van het waarschuwings- en alarmeringssysteem. Afhankelijk van de stof kan ook de wolkvorming, rook of geur bewoners alarmeren.

Bronmaatregelen en doorkijk naar de toekomst
De risicoanalyse leidt tot een toename van het groepsrisico tot 0,51 keer de oriëntatiewaarde. In deze analyse is nog geen rekening gehouden met bronmaatregelen. Bevoegd gezag en bronhouder dienen af te stemmen of en welke maatregelen wenselijk zijn. Opties daarbij zijn:

1. Het vrijwillig toepassen van tankwagens met hittewerende coating volgens het LPG-convenant.
2. Het gelijktijdig bevoorraden van benzine en LPG uitsluiten.
3. Het toepassen van venstertijden om bevoorrading van LPG op drukke momenten te voorkomen.

4. Het beperken van de vergunde doorzet en daarmee het aantal bevoorradingen.
5. Om bij een drukgolf vliegvuil te voorkomen kan het grindbed rond het LPG-reservoir worden vervangen door bijvoorbeeld tegels.

In de huidige analyse is conservatief gerekend. Mogelijk zijn bovengenoemde maatregelen 1 en 2 al gangbare praktijk bij dit LPG-tankstation. In dat geval neemt de kans op een warme BLEVE door een externe brand (scenario's B.2, B.3 en B.4) af met een factor 20 (hittewerende coating) en een factor 3 (gelijktijdige bevoorrading uitsluiten). Het groepsrisico daalt in dat geval tot circa 0,2 keer de oriëntatiewaarde. Wanneer het gebruik van fossiele brandstoffen naar de toekomst afneemt, zal dit ook gelden voor de doorzet van LPG en daarmee het aantal verladingen. Ook bij het huidige gebruik, waarbij het tankstation grotendeels onbemand is, zal de doorzet aan LPG aanzienlijk lager zijn dan vergund. LPG-verkoop bij onbemande tankstations is niet toegestaan.

<u>Ruimtelijke maatregelen en alternatieven</u>
In Giessenburg is net als in een groot deel van Nederland behoefte aan meer woningen voor alle segmenten. Achter de Wetering is één van de gebieden grenzend aan de bebouwde kom die hiervoor het gemakkelijkst kan worden ontsloten.
Voor het bedrijfsgebouw dat het dichtst bij het LPG-tankstation staat, kan worden aangestuurd op een functie met minder personen, zoals een opslagvoorziening. Vanuit exploitatie van het gebouw is dit echter niet wenselijk. Overige ruimtelijke maatregelen om gebouwen met meer personen verder weg te plaatsen van het LPG-tankstation zijn vanuit planontwikkeling niet wenselijk. Dit heeft te maken met de ontsluiting van het gebied en met de volgorde van bouwen.

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)
De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VZHZ) heeft op 20 december 2022 aangegeven akkoord te zijn met het onderzoek externe veiligheid. In het kader van beheersbaarheid en zelfredzaamheid adviseert de veiligheidsregio enkele maatregelen te nemen ter beperking van de risico's. De adviezen van de Veiligheids-regio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) worden, waar mogelijk, meegenomen in de definitieve uitwerking van het plan. 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).

In een tweede advies van 21 juli 2023 raadt de VRZHZ aan om te overleggen met de houder van het LPG-tankstation of een lagere doorzet of stoppen met LPG mogelijk is. De initiatiefnemer heeft met de bronhouder overlegd, maar hieruit volgt om de bestaande vergunde doorzet aan te houden. Voor het deel van het bedrijfsgebouw binnen de risicocontour van het reservoir van het LPG-tankstation worden geen verblijfsruimten toegestaan en zijn alleen functies zoals opslag van goederen mogelijk.

Te nemen maatregelen
Om de veiligheid in het gebied te optimaliseren worden de volgende maatregelen toegepast:

- Het brandvoorschriftengebied wordt aangewezen voor de gebouwdelen:
  - De gevels van de sociale units voor zover deze in het brand-aandachtsgebied staan en de gevelzijde van het bedrijfsgebouw en het appartementengebouw die naar het LPG-tankstation gericht zijn.
  - Het dak van de drie gebouwen binnen het brandaandachtsgebied. Met het vaststellen van een brandvoorschriftengebied zijn de maatregelen om brandoverslag naar deze gebouwen te voorkomen voor de gebouwdelen binnen dit gebied daarmee verplicht. Voor de gevels van het bedrijfsgebouw en appartementengebouw die niet naar het LPG-tankstation zijn gericht zijn deze maatregelen niet verplicht. De inkomende warmtestraling op deze gevels is kleiner, waardoor brandoverslag is uit te sluiten.
- Binnen 100 meter van het vulpunt wordt het explosievoorschriftengebied aangewezen voor gevels die naar het vulpunt gericht zijn. Voor de sociale units wordt uitgegaan dat sprake is van een zeer kwetsbaar gebouw en geldt het explosievoorschriftengebied van rechtswege voor het gehele gebouw. De gevels waarop het explosievoorschriftengebied van toepassing is staan uitgewerkt in het rapport (zie bijlage). Aan dit explosievoorschrift kan invulling worden gegeven door toepassing van glas dat een drukgolf kan doorstaan (bijvoorbeeld ER-1 glas) of als de ontwikkelaar met een sterkte-berekening aantoont dat letsel door scherfwerking niet kan ontstaan. Voor beglazing in overige gevels volstaat standaard isolatieglas. De drukgolf is hier afgezwakt door de afstand en bovendien schermen de tussengelegen gebouwen deze gevels af.

Van de voorgestelde maatregelen in het brand- en explosieaandachtsgebied mag op twee manieren worden afgeweken:

1. Als bij het tankstation de verkoop van LPG stopt. In dat geval vervalt de externe risicobron. Wanneer vast staat dat geen bevoorrading meer plaatsvindt op het moment dat het eerste gebouw in het plangebied in gebruik wordt genomen, zijn de bouwkundige maatregelen niet nodig.
2. Als de initiatiefnemer met gelijkwaardigheid aantoont dat de voorgenomen uitvoering net zo goed werkt als de voorgeschreven uitvoering van een maatregel:
   a. Voor het brandaandachtsgebied betekent brandoverslag als gevolg van een fakkelbrand bij breuk van de pomp of losslang niet kan plaatsvinden.
   b. Voor het explosieaandachtsgebied betekent dit dat letsel door scherfwerking wordt voorkomen.

De sociale units worden als zeer kwetsbaar gebouw gezien. Indien het gebouw(deel) alleen wordt gebruikt voor doelgroepen met een lage zorgindicatie en daarmee efficiënte ontruiming goed mogelijk is, is sprake van een kwetsbaar gebouw. Daarmee vervalt de verplichte toepassing van maatregelen van rechtswege en hoeven de maatregelen alleen aan de zijden van het vulpunt te worden genomen.

Conclusie
Het plan is ten aanzien van het aspect externe veiligheid realiseerbaar. Voor het plan zijn maatregelen benodigd (brand- en explosievoorschriften), mits bij het tankstation de verkoop van LPG stopt of met gelijkwaardigheid wordt aangetoond dat de voorgenomen uitvoering van het plan net zo goed werkt als de voorgeschreven brand- en explosievoorschriften in het onderzoek externe veiligheid.

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader
Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek
Aan de oostzijde van de Kerkweg ligt een rioolwatertransportleiding van het Waterschap Rivierenland. De woningbouw vindt plaats op ruime afstand van deze leiding. In het waterhuishoudingsplan is rekening gehouden met de rioolwater-transportleiding. In het plangebied of de directe omgeving zijn verder geen planologische relevante leidingen zoals waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.8 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
Om de invloed van de geplande werkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

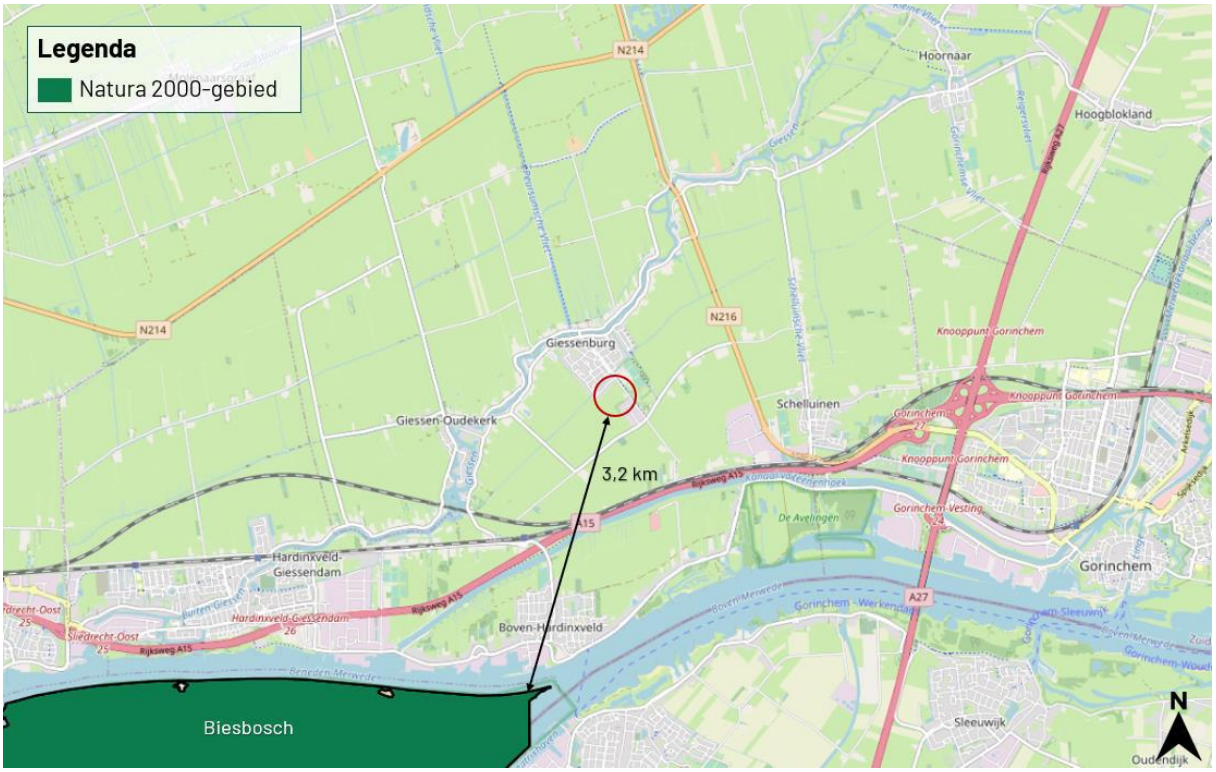
<u>Soortenbescherming</u>
Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: heikikker, poelkikker, rugstreeppad en grote modderkruiper. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Te treffen maatregelen
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene 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.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.

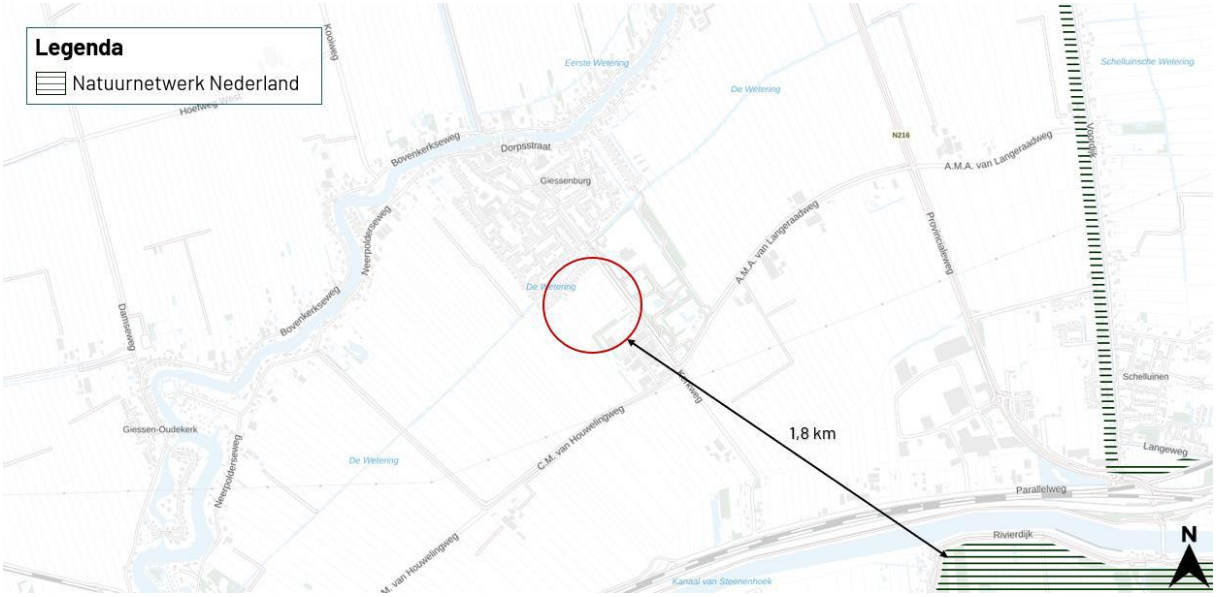
- De (kap)werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

<u>Gebiedsbescherming</u>
Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 3,2 km ligt het Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. Het plangebied maakt tevens geen deel uit van een beschermd gebied betreffende beschermingscategorie 1 (Natuurnetwerk Nederland en beschermd grasland in de Bollenstreek) of beschermingscategorie 2 (Belangrijk weidevogelgebied en Groene buffer).
Op een afstand van circa 1,8 km ligt het Natuurnetwerk Nederland.

Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-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 om te resulteren in negatieve effecten. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 26: Plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden



Afbeelding 27: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

<u>Aanvullend onderzoek heikikker, poelkikker, rugstreeppad en grote modderkruiper.</u>
Door Blom Ecologie is een aanvullend onderzoek uitgevoerd voor de soorten heikikker, poelkikker, rugstreeppad en grote modderkruiper. De rapportage van het aanvullend ecologisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage.

In de periode augustus en september 2022 en maart 2023 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van grote modderkruiper, heikikker, poelkikker en rugstreeppad. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Soorteninventarisatieprotocollen (NGB, 2017) en/of Kennisdocumenten. Tijdens het onderzoek is de aanwezigheid van grote modderkruiper, poelkikker en rugstreeppad binnen het plangebied uitgesloten. Derhalve is er ten aanzien van deze soorten geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd.

Uit eDNA onderzoek bleek dat de heikikker binnen het plangebied aanwezig is. De planlocatie heeft gedeeltelijk een functie als leefgebied (voortplantingswater, overwinteringsgebied en landhabitat) voor de heikikker. De beoogde werkzaamheden binnen het plangebied (dempen/vergraven watergangen en bebouwen van (wei)land) resulteren in het komen te vervallen van dit leefgebied en het verstoren van de heikikker. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is daardoor noodzakelijk (Wnb, art. 3.5, lid 2 en lid 4).

<u>Stikstofdepositieonderzoek</u>
Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstof-depositieberekening uitgevoerd.

Voor het bouwplan is door een deskundig bureau met de meest recente versie van het rekenprogramma AERIUS Calculator de stikstofdepositie berekend. Hierbij is uitgegaan van worstcasescenario dat de bouwfase niet langer dan 1 jaar zal duren. Daarnaast is door het bureau op basis van bureauexpertise en informatie van vergelijkbare bouwprojecten een worst-case inschatting van inzet van de mobiele

werktuigen gedaan. Tenslotte, is voor de gebruiksfase uitgegaan van de maximale verkeersgeneratiecijfers van het CROW-beleid.

Uit de projectberekening van de aanlegfase afgezet tegen de referentiesituatie blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Ten opzichte van de referentiesituatie is er dus geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (er is zelfs sprake van een stikstofdepositieafname van maximaal 0,01 mol N/ha/jaar op het Natura 2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid').

Uit de projectberekening van de gebruiksfase afgezet tegen de referentiesituatie blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Ten opzichte van de referentiesituatie is er dus geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuur-bescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie
Voor het plan is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk voor de heikikker (Wnb, art. 3.5, lid 2 en lid 4). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat de benodigde ontheffing, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatieven-afweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

4.9 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 dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek
Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde plan is een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

- De onverdachte bovengrond op het terrein van 3.6 hectare is in 5 mengmonsters onderzocht en blijkt nagenoeg schoon voor alle parameters uit het standaardpakket. 2 van de 5 mengmonsters zijn geheel schoon (bovengrond noordoosthoek (voormalig terrein RWZI) en groenstrook zuidzijde). De twee mengmonsters betreffende het maisbouwland bevatten beide een verwaarloosbaar molybdeengehalte. De bovengrond van het oostelijke grasland (G 2670) bevat minimale verhogingen aan molybdeen en nikkel;
- Alleen de bovengrond ter plaatse van het westelijke maisbouwland is onderzocht op PFAS. Het PFOA-gehalte bedraagt 4.2 ug/kgds en het PFOS-gehalte is 3.7 ug/kgds.
- De venige ondergrond is in 2 mengmonsters onderzocht en bevat gangbare lichte verhogingen aan nikkel en molybdeen;
- De humeuze zandige kleiige ondergrond ter plaatse van de boringen 16 en 17 bevat lichte verhogingen aan kwik en lood. Dit heeft geen consequenties;
- De slootdempingsgrond van de gedempte sloot op het bouwland (boringen 38 t/m 40) vertoonde geen verdachte kenmerken maar is zekerheidshalve wel onderzocht. Deze dempingsgrond bevat alleen een minimaal verhoogd gehalte aan molybdeen;
- De licht puinhoudende slootdempingsgrond op het noordoostelijk terrein (boringen 45, 49, 50 en 51) bevat alleen een minimale verhoging aan kwik. Deze grond is ook op asbest onderzocht en dit is niet aangetroffen boven de detectiegrens van 2 mg/kgds.
- De donkergrijze licht puin- en sintelhoudende ondiepe ondergrond (50-100 cm-mv) op het noordoostelijk terrein (betreft gedempt voormalig bassin van de voormalige RWZI) bevat een minimaal verhoogd PAK-gehalte. Dit heeft geen consequenties. Deze grond is ook op asbest onderzocht en dit is niet aangetroffen boven de detectiegrens van 2 mg/kgds.
- Bij alle overige dammen of gedempte slootuiteinden (boringen 41,42,43,44, 34,35,36) is geen verdachte grond aangetroffen. Plaatselijk is gestuit op de aangebrachte betonnen of PVC duikers. Er was geen aanleiding om de hier opgeboorde grond te onderzoeken.

- In het grondwater uit de 5 peilbuizen is telkens alleen barium licht verhoogd aangetroffen.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein voor woon- en bedrijfsdoeleinden.

Conclusie
Het plan ondervindt wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.10 Archeologie

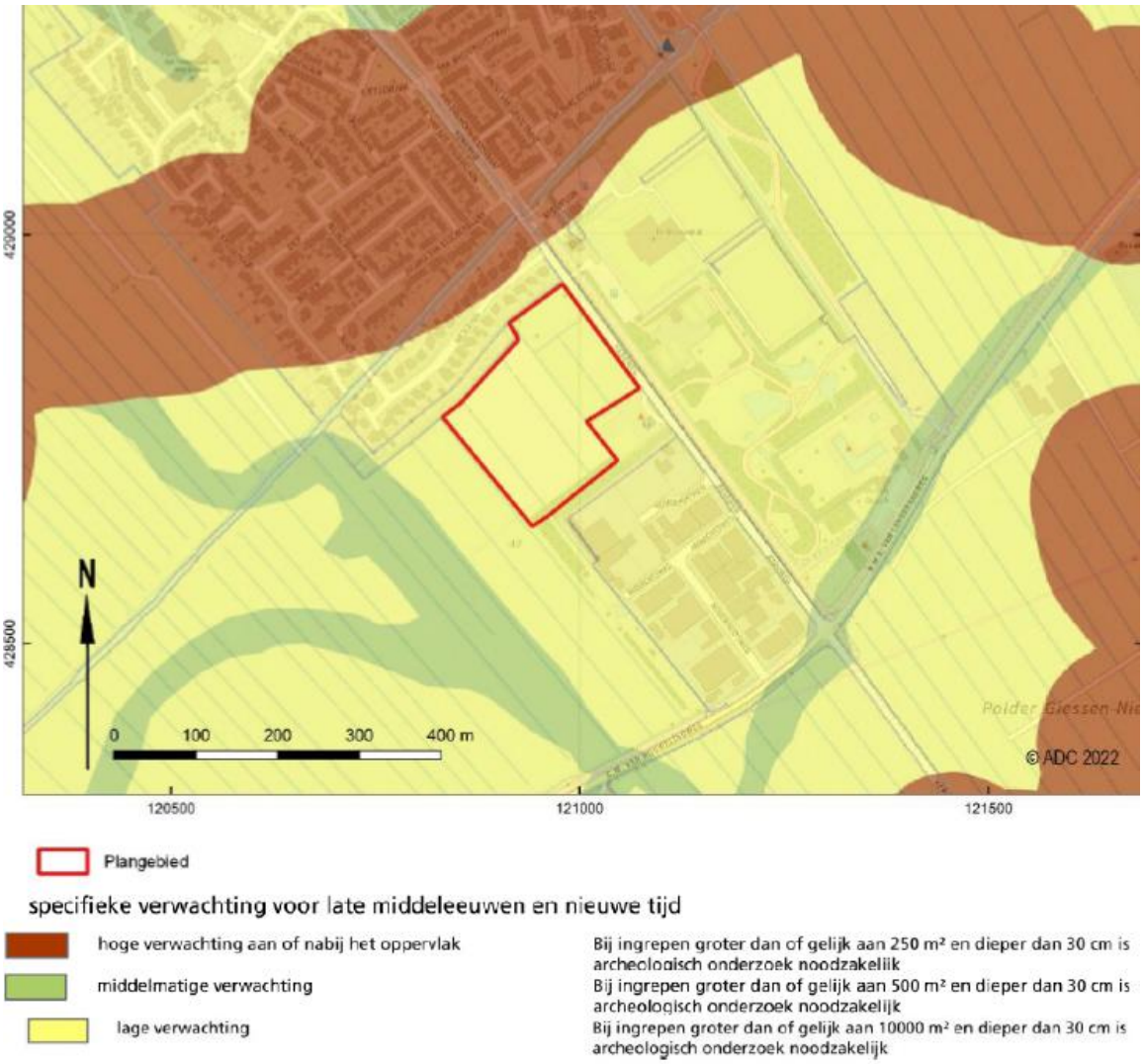
Beleidskader
Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming 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 omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek
Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een lage verwachting voor alle perioden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m^2 en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 28: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

<u>Bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)</u>
Door ADC Archeoprojecten is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van booronderzoek uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek adviseert ADC ArcheoProjecten om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

De resultaten van het bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) zijn beoordeeld door de gemeente Molenlanden. Op basis van zijn advies is door de gemeente Molenlanden het volgende selectiebesluit genomen:

<u>Selectiebesluit</u>
Alleen het deel van het plangebied waar komafzettingen en veen aanwezig zijn binnen de maximale boordiepte kan vrij gegeven worden (geen vervolgonderzoek).

Voor het deel van het plangebied waar oever- en crevasseafzettingen aanwezig zijn behoudt het plangebied zijn middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Deze afzettingen zijn te relateren aan de Schaikse stroomgordel, die actief was tussen 5285 en 4240 BP (3230 – 2190 v. Chr.). Op de oever- en crevasseafzettingen van genoemde stroomgordel kunnen, op een diepte van circa 3,6 m -NAP (2,40 tot

2,60 m -mv) vindplaatsen aanwezig zijn uit het Neolithicum en mogelijk de Bronstijd. Om dit deel van het plangebied vrij te kunnen geven zijn in eerste instantie aanvullende karterende boringen noodzakelijk, waarbij rond elke boring minimaal 4 extra karterende boringen worden gezet (totaal 12 karterende boringen) tot een diepte van minimaal 3,5 m-mv. Een indicatie voor bewoning is een 'vuile laag' al dan niet met archeologische indicatoren. De boorkernen worden gezeefd (bij zand of lichte zavel) of versneden en verbrokkeld (bij zandige klei) en gecontroleerd op archeologische indicatoren.

Afhankelijk van de resultaten van het aanvullend karterend booronderzoek zal een besluit genomen worden of ook dit deel van het plangebied wordt vrijgegeven of dat alsnog een gravend (proefsleuven)onderzoek noodzakelijk is.

<u>Aanvullend karterend booronderzoek</u>
Door ADC Archeoprojecten is een aanvullend karterend booronderzoek uitgevoerd. Op grond van dit aanvullend onderzoek adviseert ADC ArcheoProjecten om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het Licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerk-zaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Conclusie
Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Beleidskader

Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen
De ambitie van de gemeente Molenlanden is een toekomstbestendig Molenlanden door bij nieuwbouw de openbare ruimte en de woningen en gebouwen zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen. In het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen worden richtlijnen gegeven voor duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Omgevingsvisie
In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaat-adaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering toegevoegd. 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.

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

Onderzoek
Het plan is om een kwalitatief hoogwaardig, duurzame en toekomstbestendige woonwijk en bedrijventerrein te realiseren. Daarom zijn er diverse ambities en eisen bepaald op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Voor het plan is een memo opgesteld waarin de ambities op de thema's: klimaatmitigatie, klimaat-adaptatie en natuurinclusief bouwen voor het plan zijn beschreven. De memo is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan. Bij de uitwerking van deze ambities en eisen is tevens het 'Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen' van de gemeente Molenlanden als uitgangspunt genomen.

In de uitwerking van dit plan wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie.

Wateroverlast door overvloedige neerslag
Uit de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een beperkte infiltratiecapaciteit. Om wateroverlast bij extreme neerslag te voorkomen worden in het plangebied grote waterpartijen gerealiseerd waarop het hemelwater bij extreme neerslag kan afstromen. De ambitie is dat het plangebied een piekbui moet kunnen verwerken. Dit plan houdt hier verder rekening mee door het plangebied zo groen mogelijk in te richten, de parkeervakken uit te voeren in halfverharding (bv. grasbetontegels). Langs de ontsluitingswegen is ruimte voor het realiseren van groenstroken. Hierdoor kan het hemelwater bij een piekbui op een goede wijze worden afgevoerd en/of infiltreren in de bodem. De woningen en

bedrijfsgebouwen worden op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee maximaal wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden. Uit de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat de Kerkweg goed begaanbaar is bij extreme neerslag.

Overstroming
De klimaatatlas Zuid-Holland met het overstromingsbeeld na doorbraak van de primaire waterkeringen laat zien dat er een middelgrote kans is op overstroming in het plangebied (> 2,5 – 5,0 m). Dit geldt voor de gehele regio Alblasserwaard. Derhalve worden de dijktrajecten uitvoerig gemonitord en waar nodig versterkt. De dijktrajecten met de status van een primaire waterkering zijn vastgelegd in de Waterwet. In de Waterwet is de veiligheidsnorm per traject vastgelegd.
De waterkeringbeheerders (Waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat) zijn verantwoordelijk voor de zorg voor deze waterkeringen. Het overstromingsbeeld na doorbraak van de regionale waterkeringen laat zien dat er een kleine kans is op overstroming in het plangebied (< 0,5 m). De risico's ten aanzien van overstroming voor deze ontwikkeling zijn aanvaardbaar.

Hitte
Uit de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat het plangebied niet gevoelig is voor hittestress. Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van de woningen en bedrijfspanden rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Hierbij kan gedacht worden aan bouwtechnische voorzieningen en/of beplanting die zorgen voor schaduwvorming voor het gebouw. De woningen kunnen worden voorzien van overstekken/overkappingen boven de raampartijen (schaduwvorming) teneinde overmatige opwarming van de woningen te voorkomen. Verder is vanuit de BENG-norm een goede thermische schil vereist en is het toepassen van een doordacht ventilatiesysteem van groot belang. De installaties in de woningen worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Verder kan worden gedacht aan het toepassen van groene daken (sedum) op de bijgebouwen bij de woningen. Het openbaar gebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden.

Droogte
Gezien het droger wordt is het van belang om hemelwater zo lang mogelijk vast te houden, zodat het water kan worden gebruikt in tijden van droogte. Door de aanleg van grote waterpartijen en de groene inrichting van het gebied kan hemelwater langer worden vastgehouden op de locatie. De beplanting in het openbaar gebied zal hierop worden afgestemd. De beplanting moet blijven voorzien in het afbreken van CO_2 en het produceren van zuurstof voor mens en dier. In de groene inrichting wordt gekozen voor type beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie tegengaan. Dit komt naast de klimaatadaptatie de groene uitstraling van het gebied ten goede.

Bodemdaling
Uit de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied dat tot 2050 te maken heeft met een bodemdaling van circa 7,5 mm/jaar. Dit is op veel plaatsen in de regio Alblasserwaard aan de orde. Het plan wordt door een civieltechnisch bureau nader uitgewerkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de zetting van het gebied. Logischerwijs zullen alle gebouwen worden onderheid en zal het te ontwikkelen gebied worden voorbelast. Hiermee wordt voldoende rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen de risico's van bodemdaling.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met de diverse ambities en eisen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie van de gemeente Molenlanden en de provincie Zuid-Holland.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Achter de Wetering, Giessenburg’ 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 ‘Achter de Wetering, Giessenburg’ is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan ‘Achter de Wetering, Giessenburg’ is aansluiting gezocht bij de bestemmingsplannen ‘Dorpskern Giessenburg’ (vastgesteld op 27 juni 2013) en ‘Bedrijventerreinen Middenweg en Giessenburg (vastgesteld op 24 januari 2013). De regels van het bestemmingsplan ‘Achter de Wetering, Giessenburg’ 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

Bedrijf
De bedrijfspercelen aan de zuidzijde van het plangebied worden bestemd als ‘Bedrijf’. Op het bedrijfsbestemmingsvlak worden drie bouwvlakken opgenomen waarbinnen de vijf bedrijfsloodsen/bedrijfsverzamelgebouwen dienen te worden gerealiseerd. Voor de bedrijfsgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. De bedrijfspercelen mogen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 (lichte bedrijvigheid).

Groen
Aan de noordzijde van het plangebied een groenstrook gerealiseerd met een fiets- en wandelpad/calamiteitenweg. Rondom de bedrijfspercelen wordt een groene bufferzone gerealiseerd. Deze gronden worden bestemd als ‘Groen’.

Verkeer
De ontsluitingsweg van de woonwijk en de bedrijfspercelen en de openbare parkeerplaatsen bij de bedrijfspercelen worden bestemd als ‘Verkeer’.

Water
Het oppervlaktewater binnen het plangebied wordt bestemd als ‘Water’.

Woongebied
Het overige deel van het plangebied, waar de woningen worden gebouwd, wordt bestemd als ‘Woongebied’. De woningen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd. Voor de grondgebonden woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 11 meter. Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld'. Voor de gestapelde woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 9 meter respectievelijk 12 meter.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak (voor woningen en bedrijfsgebouwen);
- Bouwaanduiding ‘gestapeld’;
- Bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’;
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel’;
- Gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – lpg’;
- Functieaanduiding ‘bedrijf tot en met milieucategorie 2’;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – opslag’;
- Functieaanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – zorgwoningen’;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – verharding uitgesloten’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum bouwhoogte (m): 8’ (bedrijfsgebouwen);
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’.