



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Buurtschap De Bilderhof’

Gemeente Hardinxveld-Giessendam



Toelichting bestemmingsplan

‘Buurtschap De Bilderhof’

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

Identificatie

NL.IMRO.0523.BP2022DEBILDERHOF-ON01

Datum

17 januari 2023

Planstatus

Ontwerp

Versie

1.3

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer.....	6
2	Bestaande situatie.....	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	7
2.2	Huidig gebruik.....	8
2.3	Mogelijke toekomstige problematiek.....	9
3	Planbeschrijving.....	11
3.1	Nieuwe situatie	11
3.2	Verkeer.....	12
4	Beleidskader	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Regionaal Beleid.....	29
4.4	Gemeentelijk beleid	32
5	Verantwoording sectorale aspecten	38
5.1	Milieueffectrapportage	38
5.2	Geluidhinder	42
5.3	Bedrijven en milieuzonering	44
5.4	Bodem	46
5.5	Archeologie.....	47
5.6	Watertoets	49
5.7	Ecologie	53
5.8	Luchtkwaliteit.....	54
5.9	Externe veiligheid	56
5.10	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	59
6	Juridische planbeschrijving.....	61
6.1	Inleiding.....	61
6.2	Systematiek van de regels	61
6.3	Bestemmingen	61
6.4	Aanduidingen.....	62
7	Economische uitvoerbaarheid	63
7.1	Uitvoerbaarheid.....	63
8	Overleg en inspraak	64

8.1	Vooroverleg	64
8.2	Zienswijzen.....	64
8.3	Communicatie.....	64

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Toekomstige investeringen De Bilderhof	Antea Group / Croonenburo5	0407026.00	03-11-2016
2	Quickscan haalbaarheid recreatieve exploitatie	ZKA Consultants	16.096	Oktober 2016
3	Landschappelijk-historische analyse omgeving Giessen-Oudekerk	Antea Group	Giessenburg en Bilderhof	27-02-2018
4	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerlawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1830	03-08-2022
5	Onderzoek externe veiligheid	DGMR	M.2022.0510.00.N001	22-07-2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Neerpolderseweg langs de Giessen in Giessenburg zijn twee recreatieparken gelegen. Eind jaren 60 en 70 zijn de parkgebieden omgezet naar het verblijfrecreatiepark 'De Giessenburg' en het park 'De Bilderhof'. Beide parken zijn zogenaamde 'tweede-woningen-parken' en zijn nooit commercieel geëxploiteerd. Alle recreatiewoningen zijn particulier eigendom. Ieder park heeft een Vereniging van Eigenaren (VvE's) die de gezamenlijke voorzieningen in eigendom heeft en beheert. De statuten van de beide VvE's staan commerciële verhuur niet toe, teneinde de sociale samenhang te waarborgen en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Op deze parken worden veel recreatiewoningen permanent bewoond. Omdat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan, heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden in 2004 het college opdracht gegeven om handhavingsbeleid op te stellen voor deze situatie. In 2008 heeft de raad vervolgens het opgestelde beleid vastgesteld en is de gemeente handhavend op gaan treden tegen het permanent bewonen van de recreatiewoningen om de mogelijke negatieve ontwikkelingen op de parken tegen te gaan. De gemeente kwam echter tot de conclusie dat handhaving geen oplossing is. Op 25 juni 2015 heeft de gemeenteraad besloten het college te vragen alle ingezette handhavingsacties te beëindigen en een visie op te stellen voor de toekomst(bestendigheid) van beide recreatieparken in Giessenburg. Vervolgens heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden op 15 december 2016 ingestemd met de opgestelde visie: De Toekomstvisie De Giessenburg & De Bilderhof. In deze visie worden drie mogelijke oplossingen geboden, waarvan de gemeenteraad het 'buurtschapsscenario' heeft gekozen als voorkeursvariant. In dit scenario worden de recreatieparken functioneel gewijzigd in buurtschappen (een klein bewoond gebied met een eigen naam en een aantal eigen voorzieningen, zoals eigen duurzame energievoorziening, afvalinzameling, parkverlichting), mede vanwege de grote mate van zelforganisatie van beide parken.

De gemeente Giessenlanden, inmiddels door een fusie opgegaan tot de gemeente Molenlanden, heeft een bestemmingsplanherziening in gang gezet, waarbij de recreatieve bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Echter, twee woningen op De Bilderhof zijn gelegen binnen de grenzen van de gemeente Hardinxveld-Giessendam, waardoor dit deel niet in dezelfde bestemmingsplanherziening van Molenlanden meegenomen kan worden.

De gemeente Hardinxveld-Giessendam vindt de omzetting van recreatieparken naar buurtschappen een passende ontwikkeling om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en staat daarom ook positief tegenover een bestemmingsplanwijziging voor het gedeelte dat binnen de gemeentegrenzen van Hardinxveld-Giessendam is gelegen. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het uiterste zuidwestelijk deel van het park De Bilderhof, waarop twee woningen zijn gebouwd. Het plangebied maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen gemeente Hardinxveld-Giessendam, sectie L, nummers 390, 391, 393, 662 en 663.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Giessen dan aan de oostzijde door de gemeentegrens tussen de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Molenlanden. Ten zuiden is een wandelpad gelegen en ten westen wordt het plangebied tenslotte begrensd door een watergang. De contouren van het plangebied volgen de contouren van het bouwvlak in het vigerend bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 28 april 2016 door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam. De gronden waarop het plangebied is gelegen heeft hierin de enkelbestemming:

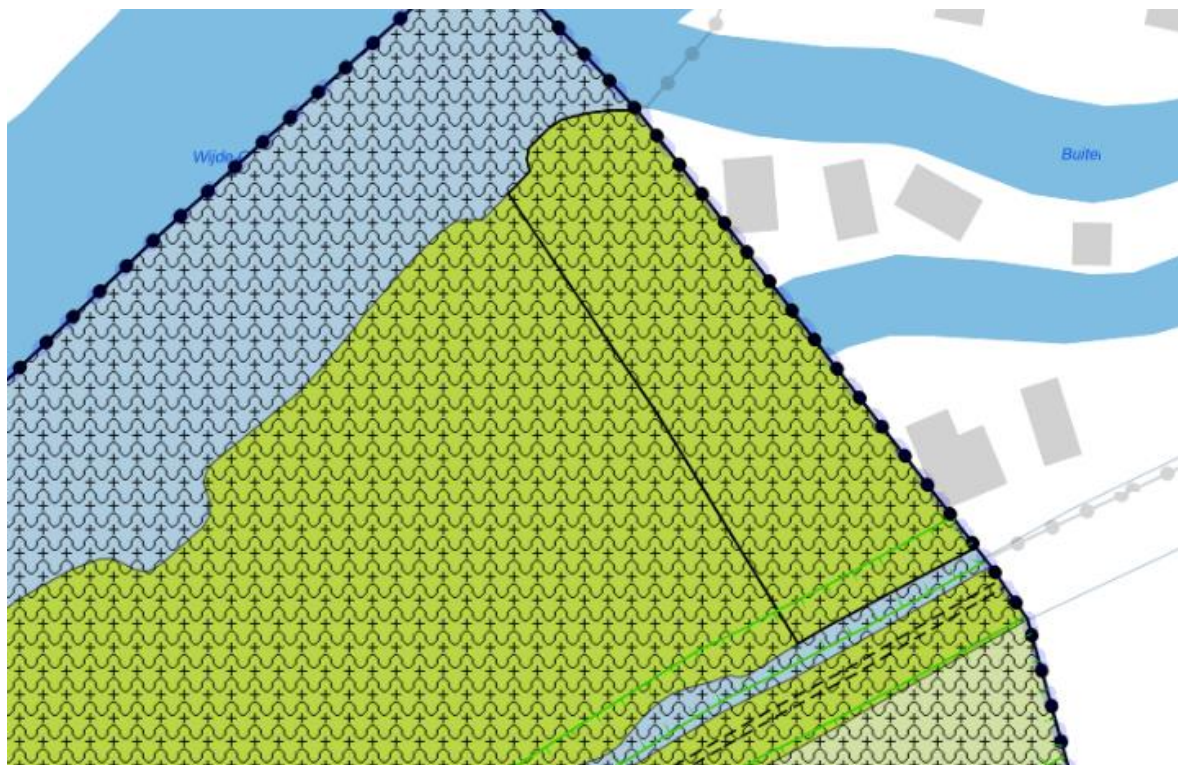
- Recreatie – Verblijfsrecreatie 2.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologische verwachting 4;
- Waterstaat – Waterstaatkundige functie.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied'

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven.

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskader;
- Hoofdstuk 5: Verantwoording sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 6: Juridische planbeschrijving
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en inspraak.

2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het recreatiepark 'De Bilderhof' ligt aan de westzijde van de Neerpolderseweg, binnen de oeverzone van de veenrivier de Giessen. Onder het park loopt een ondergronds treinspoor (Betuwespoor).

In 1967 pacht de heer Meijwaard voor de duur van 99 jaar de grond waarop later De Bilderhof wordt ontwikkeld. In september 1968 geeft de provincie Zuid-Holland een vergunning af voor de realisatie van het recreatiepark. Midden jaren '80 begonnen de eerste recreanten hun woning permanent te bewonen. In de loop der jaren zijn steeds meer recreatiewoningen permanent bewoond geraakt. In 1984 is de bewonersvereniging De Bilderhof opgericht. In 1991 verwierven de eigenaren van recreatiewoningen het eigendom over het park. Opstallen en ondergronden werden eigendom van de eigenaren van de recreatiewoningen. De overige gronden, een gedeelte van het parkeerterrein, de paden op De Bilderhof, etc. werden eigendom van de bewonersvereniging. Nadat De Bilderhof in eigendom van de eigenaren van de recreatiewoningen en de bewonersvereniging was gekomen, bleek dat het tracé van de Betuwelijn het park zou doorsnijden. Om de aanleg van de Betuwelijn onder het park mogelijk te maken, werd grond van de bewonersvereniging De Bilderhof en zeven individuele woningeigenaren onteigend. Om de tunnel voor de Betuwelijn onder De Bilderhof te graven en te realiseren, werd het park in tweeën gedeeld. Na realisatie van de tunnel heeft de NS mede zorggedragen voor herinrichten van de gronden van de bewonersvereniging, de herinrichting van infrastructuur op De Bilderhof, de aanleg van een nieuw parkeerterrein en het aanbrengen van nieuwe nutsvoorzieningen. Ook konden vijf van de zeven onteigende woningen opnieuw gebouwd worden op een nieuwe locatie. Van de overige twee woningen werd er één teruggebouwd op teruggekochte grond van de NS en voor de andere woning is er een bouwkaavel gecreëerd. De herinrichting is in 2003 voltooid en in 2015 zijn de laatste gronden weer notarieel overgedragen van de NS naar de bewonersvereniging. Met alle veranderingen door de aanleg van de Betuwelijn is de horecagelegenheid op het park (kantine en een restaurant met bowlingbaan) verloren gegaan en niet meer teruggekomen.

Het park sluit aan op het occupatiepatroon uit de tweede helft van de twintigste eeuw, waarbij binnendijs gebied verdicht is met bedrijvigheid, recreatie en wonen. De trend is dat oude functies gewijzigd worden in een woonfunctie. Het park vormt een aantrekkelijk woonlandschap, passend bij het imago van het gebied langs de rivier De Giessen: een kleinschalig en lommerrijk landschap rond dijken en het water, in contrast met de weidsheid van het open slagenlandschap. 'De Bilderhof' kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel watergangen, waardoor diverse wooneilanden en een hoogwaardige woonomgeving ontstaan.

Het gedeelte op het grondgebied van de gemeente Hardinxveld-Giessendam bevindt zich op het uiterste zuidwestelijk gedeelte van De Bilderhof en bestaat uit twee kavels.

2.2 Huidig gebruik

Op 'De Bilderhof' is sprake van permanente bewoning van recreatiewoningen, dat geldt ook voor de twee woningen op het deel in Hardinxveld-Giessendam. De permanente bewoning is in strijd met de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie - 2", die het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' aan het plangebied geeft. De praktijk komt dus niet overeen met de planologie. 'De Bilderhof' functioneert in de praktijk echter niet als recreatiepark. Er zijn geen recreatievoorzieningen, er is geen beheerder, (commerciële) verhuur is uitgesloten en de eigenaren van de twee woningen wonen permanent in hun woning. Zoals op veel Nederlandse "tweede woningenparken" zijn beleid en werkelijkheid twee verschillende werelden geworden.



Afbeelding 3: Recreatiewoningen op de recreatieparken

Op 'De Bilderhof' beheert de Verenigingen van Eigenaren (VvE) de gezamenlijke voorzieningen, hebben zij de openbare ruimte op de parken in eigendom en zij investeren in het openbaar gebied, waardoor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid op het park goed blijft. De VvE onderhoudt onder andere zelf de wegen, parkeerplaatsen, het groen, de riolering, de nutsvoorzieningen en afvalinzameling. De laatste jaren heeft het park investeringen gedaan in onder andere het onderhoud van het leidingwerk (gas, elektra, water en riolering), paden, beschoeiing, groen, bewegwijzering en de aanschaf van een AED, digitale elektrameters in woningen en het beheer van het afval. Daarnaast heeft de VvE reglementair vastgelegd dat eigenaren hun tuinen ordentelijk dienen te onderhouden. Bij verwaarlozing van de tuin(en) kan de VvE ingrijpen en onderhoud op kosten van de eigenaar laten plaatsvinden, waardoor overlast en verloedering wordt voorkomen. De statuten van de VvE staan verder commerciële verhuur niet toe teneinde de sociale samenhang te waarborgen en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Tenslotte handhaaft de VvE het kleinschalige en parkachtige karakter van de parken door middel van de statuten van de VvE.

Op dit moment is de ruimtelijke kwaliteit op het park op orde door de inzet van de VvE, en omdat er (nog) voldoende inwoners zijn die de bereidheid hebben om de woningen, percelen en het openbaar terrein te onderhouden. Op het niveau van de individuele kavel is er in een aantal gevallen verloedering/achteruitgang.

2.3 Mogelijke toekomstige problematiek

Wanneer verkoop van een recreatiewoning aan de orde is, ontstaat er een knelpunt. Doordat de permanente bewoning door de bestemming en het persoonsgebonden overgangsrecht is geregeld, is het verkopen van de recreatiewoningen voor permanente bewoning niet mogelijk. Dit betekent dat het krijgen van een hypotheek voor potentiële kopers niet mogelijk is. In de toekomst wordt dan ook verwacht dat woningen langdurig leeg komen te staan, bijvoorbeeld wanneer bewoners overlijden of bewoners verhuizen vanwege, bijvoorbeeld, gezondheidsredenen. Door een afname van het aantal inwoners genereert de VvE minder inkomsten en kunnen zij op termijn daardoor niet alle onderhoud meer financieren. Door het teruglopen van investeringsmogelijkheden zal achterstallig onderhoud op het gehele park ontstaan. Door deze onzekere situatie wordt in een aantal gevallen ook geen investering (bijvoorbeeld voor onderhoud) aan de woning meer gedaan. Daardoor ontstaat achterstallig onderhoud (verloedering) en ligt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit op de loer.

Het stimuleren van toeristische recreatieve exploitatie van het park is geen alternatief, zoals blijkt het uit rapport dat is opgesteld door het onafhankelijke adviesbureau ZKA Consultants. Het rapport is toegevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting. De conclusie van het rapport luidt:

'Het is overduidelijk dat een toeristisch-recreatief gebruik van de parken economisch niet haalbaar wordt geacht. Continuering van de recreatieve bestemming is bijna niet denkbaar. De parken behoren tot de bedrijven met de laagste perspectieven en door het feit dat alle kavels in eigendom zijn van evenzoveel particulieren, is een nieuwe start van een recreatiepark veel moeilijker dan elders en feitelijk onmogelijk.'

Met het handhaven van de recreatiebestemming wordt verwacht dat een goede ruimtelijke kwaliteit van beide parken in de toekomst niet meer behouden kan blijven door onder andere leegstand, achterstallig onderhoud en illegale verhuur door toenemende druk op de woningmarkt. Een nieuwe planologische regeling op het park is hierdoor wenselijk om de ruimtelijke kwaliteit te behouden, zowel op het deel van de gemeente Molenlanden als het deel van de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe situatie

Door de unieke situatie op de parken op het gebied van zelfredzaamheid heeft de gemeente Molenlanden besloten om de recreatieparken om te zetten naar buurtschappen. Het buurtschapsscenario biedt voor beide parken het beste en meest duurzame toekomstperspectief. Het sluit aan bij het huidige gebruik en beide parken kunnen met relatief beperkte ingrepen voldoen aan de richtlijnen die gesteld worden aan een (permanente) woonfunctie. Alle wooneenheden voldoen daarnaast al aan het Bouwbesluit voor bestaande bouw. Sommige eenheden zijn zodanig vervallen, waarvoor ongetwijfeld bouwaanvragen voor worden aangevraagd. Bij nieuwbouw dienen de wooneenheden te voldoen aan het Bouwbesluit voor nieuwbouw. De door de VvE's voorgestelde verbeteringsmaatregelen/investeringen in de ruimtelijke kwaliteit dragen bovendien gericht bij aan het oplossen van actuele knelpunten en een verbetering van de omgevingskwaliteit.

Op het gebied van leefbaarheid heeft het scenario ook een duidelijke voorkeur, omdat het een aantrekkelijk toekomstperspectief biedt voor de huidige inwoners. Vanwege dit aantrekkelijke toekomstperspectief ontstaat er een goede bezetting, behoud van de waarde van de woningen, behoud van de huidige beheersstructuur en daarmee behoud van investeringen in de openbare ruimte vanuit de VvE's. In het kader van het bouwtechnisch belang heeft dit scenario ook de voorkeur, de bewoners vanwege het toekomstperspectief bereid zullen zijn om te investeren in hun eigen woning.

Omdat recreatiepark 'De Bilderhof' zowel is gelegen binnen de gemeente Molenlanden als de gemeente Hardinxveld-Giessendam, dient voor elke gemeente een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. De gemeente Hardinxveld-Giessendam ziet de wenselijkheid om de parken te wijzigen naar buurtschappen en staat daarom welwillend tegenover het in procedure brengen van een bestemmingsplanherziening op het deel dat is gelegen op het grondgebied van Hardinxveld-Giessendam.

Belangrijk uitgangspunt van het plan is dat de buurtschappen hun kleinschalige karakter in aard en huidige omvang behouden. Voor wat betreft de bouw mogelijkheden wordt in de regels opgenomen dat het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan. De bouwvlakken worden strak om de bestaande hoofdgebouwen gelegd, zodat uitbreiding qua oppervlak van het hoofdgebouw niet mogelijk is. Zodoende zijn de bestaande oppervlakten van de woningen als maximum vastgelegd en is de kleinschaligheid geborgd. De parken willen echter verder gaan in het realiseren van het kleinschalig karakter. Daardoor is in de regels opgenomen dat de oppervlakte van de woningen maximaal 70 m² mag bedragen. Dit is kleiner dan de huidige oppervlakte van de woningen. De bestaande situatie kan gehandhaafd blijven, omdat in de regels (artikel 8.1) is opgenomen dat bestaande bouwwerken die qua maatvoering afwijken van het plan, toelaatbaar zijn. Maar zodra de woning wordt vervangen, dan zal de 70 m² als maximum oppervlak gelden. Daarnaast worden goot- en nokhoogte van hoofdgebouwen van maximaal 3,5 respectievelijk maximaal 6 meter toegestaan. Daarbij mag 30 m² aan overkappingen en 15 m² aan bijgebouwen per woning gerealiseerd worden met een bouwhoogte van maximaal 3 meter, met dien

verstande dat de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen in ieder geval niet meer dan 50% van het erf bedraagt. Hiermee is het kleinschalige karakter gewaarborgd.

Op de twee percelen zijn tevens kleine bootoverkappingen aanwezig, waardoor de bestaande situatie niet kan voldoen aan de bouwregels voor bijgebouwen. Omdat de bootoverkappingen qua schaal en maatvoering nog wel passend zijn bij het kleinschalig karakter, zijn specifiek voor deze bootoverkappingen aanduidingen opgenomen, zodat deze juridisch-planologisch zijn toegestaan.

3.2 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via een wandelpad naar het parkeerterrein op 'De Bilderhof'. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Van hieruit kan de openbare weg Neerpolderseweg bereikt worden. Vanaf de Neerpolderseweg kan in noordelijke richting gereden worden richting de kern Giessenburg. In zuidelijke richting kan Hardinxveld-Giessendam bereikt worden.

Parkeren

De gemeente beschikt over de 'beleidsregels parkeernormen Hardinxveld-Giessendam 2022'. Met betrekking tot de parkeernormen sluit de gemeente aan bij de maximale kencijfers uit CROW-publicatie. Verder valt de gemeente binnen de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en valt het plangebied binnen de stedelijke zone 'buitengebied'.

Indien wordt uitgegaan van de categorie 'koop, huis, vrijstaand', dan geldt er een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeernorm is niet realistisch voor dit specifieke plan. Het buurtschap kenmerkt zich door het kleinschalig en wat besloten karakter en bovendien hun zelfredzaamheid/zelf-organisatie. Zodoende regelt de VvE voor voldoende parkeerplaatsen en is goed te motiveren dat voor de woningen een lagere parkeernorm geldt.

Op De Bilderhof is een parkeerterrein aanwezig, welke is voorzien van 60 parkeerplaatsen. Onlangs zijn hier 14 extra parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor er op De Bilderhof in totaal 74 parkeerplaatsen aanwezig zijn. De bewoners van De Bilderhof parkeren allemaal op dit parkeerterrein, er wordt niet geparkeerd langs de Neerpolderseweg. Op De Bilderhof (deel Molenlanden én deel Hardinxveld-Giessendam) zijn in totaal 44 wooneenheden aanwezig. Tevens zijn er 14 garageboxen aanwezig. Uit de praktijk blijkt echter dat dat garageboxen niet altijd worden gebruikt om te parkeren. Derhalve worden garageboxen niet gezien als parkeergelegenheid. Dat betekent dat er per woning gemiddeld 1,68 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Omdat uit de praktijk blijkt dat er geen parkeertekort ontstaat, wordt gesteld dat deze parkeernorm voldoende is voor De Bilderhof.

In de regels van dit bestemmingsplan is in de algemene bouwregels een koppeling gemaakt met de beleidsregels parkeernormen Hardinxveld-Giessendam 2022. Hierdoor moeten omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Omdat het parkeerbeleid voor deze situatie niet realistisch is, is een lid toegevoegd waarmee van het gemeentelijk parkeerbeleid kan worden afgeweken indien kan worden aangetoond dat op een

andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dat is in deze casus het geval, omdat met het aanwezige parkeerterrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de 44 woningen op De Bilderhof.

De functiewijziging van een recreatiewoning welke feitelijk al wordt gebruikt als volwaardige woning naar een burgerwoning zal niet voorzien in extra parkeerbehoefte. Het is uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de VvE van 'De Bilderhof' om toe te zien op voldoende parkeerruimte, zodat geen parkeeroverlast ontstaat.



Afbeelding 4: Luchtfoto parkeersituatie op De Bilderhof

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde

duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van 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 het plan voorziet in een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

Conform artikel 1.1.1 onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Inmiddels biedt jurisprudentie een verder beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ moeten worden aangemerkt: *‘Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft) (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075). Functiewijziging waarbij permanente bewoning van 420 recreatiewoningen mogelijk wordt gemaakt, is gelet op de aard en omvang van de functiewijziging wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 1 juni 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1503). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471).’*

Dit plan voorziet in de functiewijziging van twee recreatiewoningen naar twee burgerwoningen. Gezien de kleinschaligheid hiervan, voorziet het plan vanuit jurisprudentie niet in een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ en is toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk.

4.1.4 Actie-agenda vakantieparken 2021-2022

Op 14 mei 2020 werd tijdens het Bestuurlijk Overleg van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en vertegenwoordigers van provincies, gemeenten en maatschappelijke partners ingestemd met een vervolg op de Actie-agenda 2018-2020: de Actie-agenda vakantieparken 2021-2022. Met de uitvoering van de eerste Actie-agenda is een stevig fundament gelegd, er zijn belangrijke successen behaald, en een vervolg is wenselijk en nodig. De noodzaak van een integrale aanpak van vakantieparken heeft sindsdien nog meer aan urgentie gewonnen. In de Actie-agenda vakantieparken 2021-2022 wordt er voortgebouwd op de successen en is er geleerd van de lessen uit de vorige Actie-agenda.

Samenwerking en kennisdeling tussen de verschillende deelnemers zijn twee belangrijke voorwaarden om de Actie-agenda vakantieparken 2021-2022 tot een succes te maken. De acties in deze agenda helpen om de aanpak van vakantieparken zoveel mogelijk te verankeren in het reguliere beleid van gemeenten, provincies, maatschappelijke partners en het Rijk. Waar de eerste Actie-agenda een breed en verkennend karakter had, is de ambitie nu om met een beperkt aantal concrete acties een slag dieper te gaan. Daarbij wordt vastgehouden aan de eerder geformuleerde inhoudelijke doelen van de Actie-agenda:

1. Een economisch levensvatbare verblijfsrecreatiesector;
2. Parken die alleen daar waar het nodig en verantwoord is, worden ingezet als aanvulling op de woningmarkt;
3. Een sector die geen ruimte biedt voor uitbuiting of het uit het zicht raken van kwetsbare mensen;
4. Veilige vakantieparken met bonafide ondernemers waarbij situaties van overlast, criminaliteit en andere ondermijnende activiteiten worden voorkomen en beëindigd;
5. Een sector die op het gebied van de ruimtelijke ordening op passende wijze door de verschillende overheidslagen wordt gefaciliteerd.

Met de omzetting van de recreatieparken naar buurtschappen wordt de functie van de recreatiewoningen omgezet naar burgerwoningen. Het doel van deze ontwikkeling is om de huidige niet-toekomstbestendige recreatiefunctie om te zetten in een permanente woonfunctie. Hierdoor ontstaat een nieuw toekomstperspectief, omdat investeringen aan het onderhoud aan de wooneenheden en de openbare ruimte wel lonen. Het opknappen van de gebouwen en openbare ruimte zorgen namelijk inherent voor waardevermeerdering van het vastgoed. Zodoende wordt achterstallig onderhoud en daarmee samenhangende verloedering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen, hetgeen naar waarschijnlijkheid op termijn wel zal optreden indien de niet-toekomstbestendige recreatiefunctie behouden zou blijven. Investeringslonen in dat geval niet vanwege de uitzichtloosheid. Dit wordt dus voorkomen met de functiewijziging. Bijkomend voordeel is dat de wooneenheden een aanvulling zijn op de woningmarkt. Met de functiewijziging die dit plan mogelijk maakt, wordt in ieder geval de gewenste 'diepere slag' – zoals genoemd in de actie-Agenda – voor deze recreatieparken mogelijk gemaakt.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

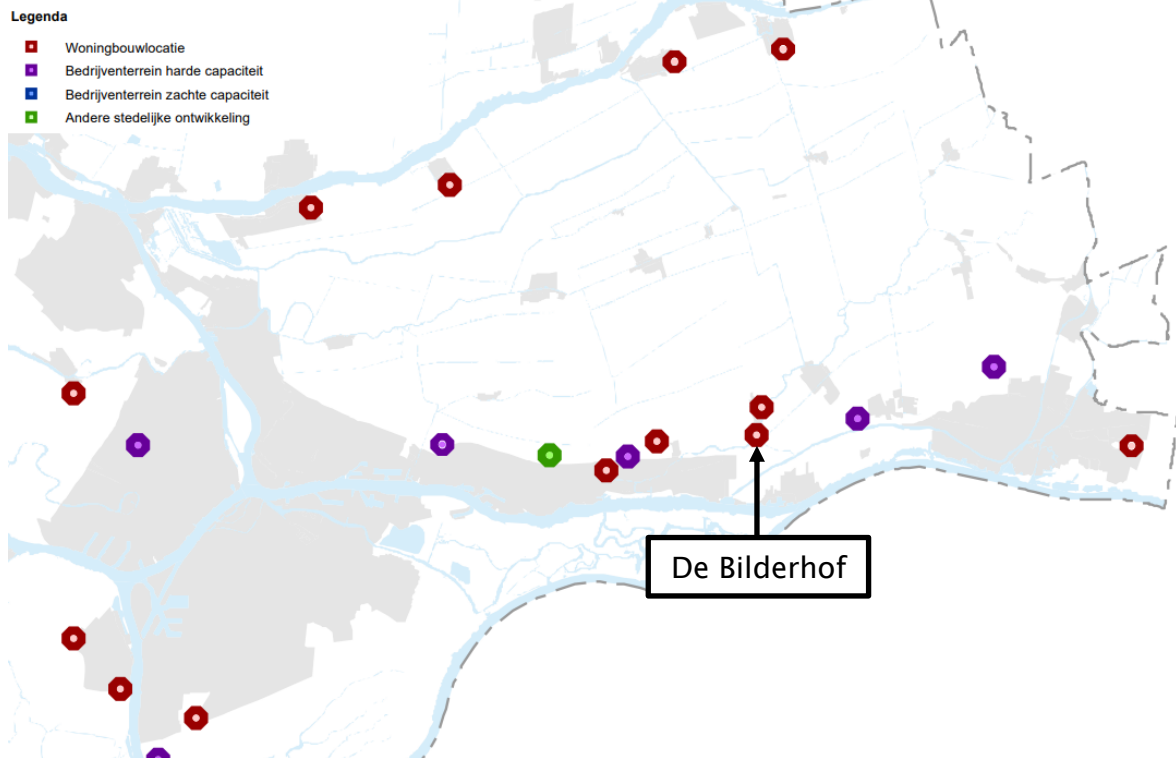
De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de stedelijke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

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

Omdat het plangebied van dit plan deel uitmaakt van een groter geheel, namelijk de omzetting van de recreatieparken naar buurtschappen, moet dit plan gezien worden als onderdeel van een groter geheel. Het oppervlak van de recreatieparken 'De Bilderhof' en 'De Giessenburg' is groter dan 3 hectare, maar is reeds door de provincie Zuid-Holland afgewogen en opgenomen op de 3 ha

kaart. Dat betekent dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de ontwikkeling. Bij toepassing van de 3 hectare kaart dient rekening gehouden te worden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X van de Omgevingsvisie. Voor De Bilderhof geldt dat de locatie niet groter mag zijn dan 4 hectare. Het oppervlak van 'De Bilderhof' binnen de gemeente Molenlanden en Hardinxveld-Giessendam samen betreft $37.584 + 2.065 = 39.649 \text{ m}^2$ en valt daarmee binnen de gestelde oppervlakten.

**Kaart 19 Grote buitenstedelijke bouwlocaties
(3 ha-kaart)**



Afbeelding 5: Uitsnede 3ha-kaart Zuid-Holland

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

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

Door middel van het plan wordt het Hardinxveld-Giessendamse deel van 'De Bilderhof' gewijzigd naar een woonbestemming. Daardoor wordt – samen met de bestemmingsplanherziening op het Molenlandse deel – worden de recreatieparken volledig gewijzigd in buurtschappen teneinde tot een duurzaam toekomstperspectief te komen. Door de wijziging naar een woonfunctie kunnen de huidige bewoners op beide parken blijven wonen en nemen de verkoopwaarde

en verkoopmogelijkheden van de woningen toe, dus ook voor de bewoners van de twee woningen in Hardinxveld-Giessendam. Door de zekerheid dat de woningen permanent bewoond kunnen worden en de toename in de verkoopmogelijkheid, zullen bewoners investeren in de woningen en ontstaat er zo een toekomstbestendige situatie en een verbeterde uitstraling van de parken. Investerings zijn daarnaast noodzakelijk om te voldoen aan de eisen vanuit toegankelijkheid, brandveiligheid en parkeren. Uitgangspunt bij de functiewijziging van de parken is de mogelijkheid tot een goede inpassing van de buurtschappen in de omgeving en de mate van zelforganisatie en betrokkenheid op de parken. Dit is vertaald in het bestemmingsplan dat uitsluitend woningen met een beperkt oppervlak toestaat, zodat het kleinschalig karakter van de buurtschappen behouden blijft. Verder hebben de VvE's de ambitie om de parken te vergroenen/extra groen aan te brengen en te verduurzamen.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom de Omgevingsverordening in acht genomen te worden.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9 lid 1). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

Beoordeling

De uitleg van de begrippen inpassen, aanpassen en transformeren hoeven een bestuurlijke uitleg/interpretatie door de gemeenteraad. Daarbij komt de raad beoordelingsruimte toe. Volgens de toelichting bij de verordening wordt het volgende verstaan.

Inpassen

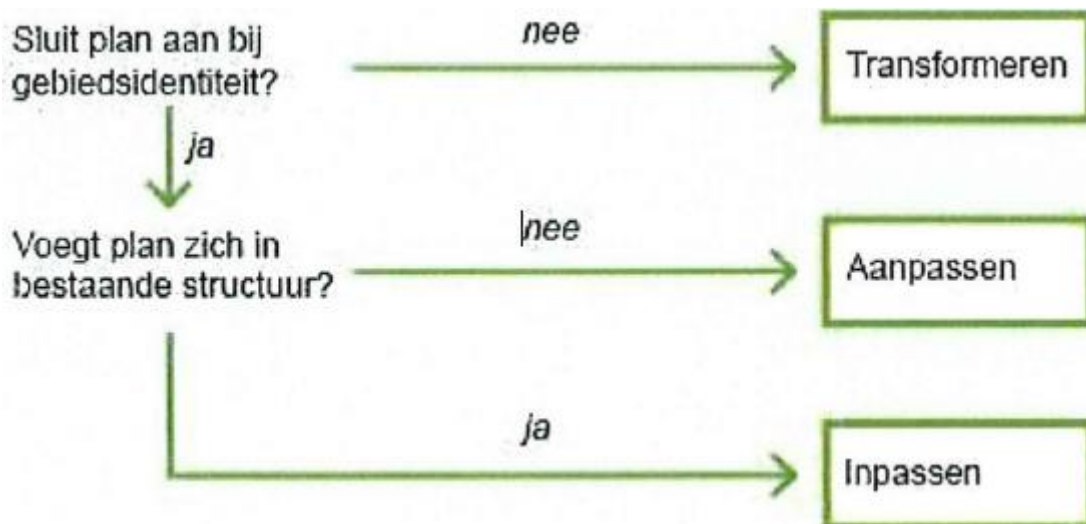
Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassen veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

Aanpassen

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. 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 ruimtelijke kwaliteit kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Transformeren

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 ruimtelijke kwaliteit 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 aanpassen – 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 en een kwalitatief optimaal resultaat.



Afbeelding 6: Stroomschema inpassen, aanpassen, transformeren

Gebiedseigen en gebiedsvreemd

Een gebiedseigen ontwikkeling of functie sluit naadloos aan op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van een gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving. Het ondersteunt bestaande landschappelijke structuren of heeft een belangrijke functie bij het instandhouden van de bestaande gebiedskenmerken en kwaliteiten.

Een gebiedsvreemde ontwikkeling of functie is een ontwikkeling die niet gebruikelijk of typerend voor een gebied is. Er wordt in zekere zin vooral gebruik gemaakt van relatief goedkope ontwikkelingsruimte. Er kan ook sprake zijn van een negatieve invloed op de omgeving bijvoorbeeld in de vorm van verkeer of milieu.

Gebiedsidentiteit

De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Ingrijpen in een gebiedsidentiteit is daarom zeer wezenlijk: het is een breuk in de tijdslijn, een verandering van koers die al jaren wordt gevaren. Vaak leidt een verandering van de gebiedsidentiteit tot de introductie van nieuwe gebruikers. Een gebiedsidentiteit is meestal van grote omvang. De samenhang tussen de onderdelen maakt de identiteit van een gebied. Bijvoorbeeld de wijze waarop straten en pleinen zijn ingericht, worden gebruikt en beleefd. Maar ook hoe het watersysteem onderdeel uitmaakt van het karakter van het gebied en tegelijkertijd functioneel voorziet in een goede ontwatering. Harde grenzen heeft de gebiedsidentiteit zelden.

Structuur

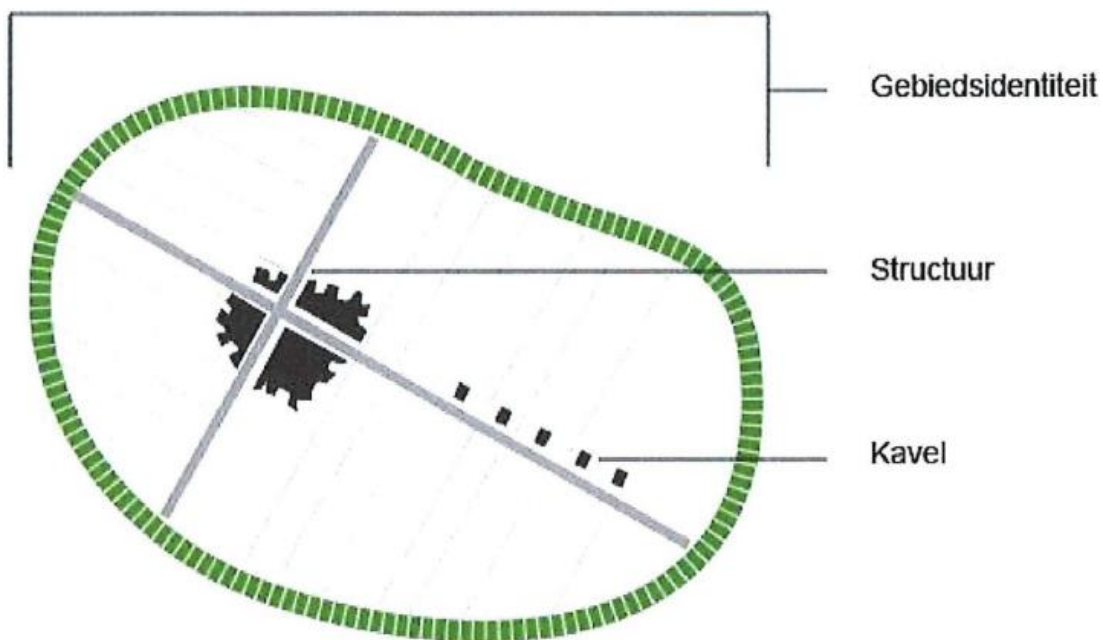
Het begrip structuur gaat over de samenhangende ruimtelijke elementen die in het gebied aanwezig zijn die het gebruik van functies in het gebied mogelijk maken. Wellicht het meest tot de verbeelding sprekende voorbeeld is de verkeersstructuur. Het is een manier waarop het verkeer is geregeld, waarbij de bereikbaarheid, maar ook de leefbaarheid van de omgeving wordt gegarandeerd. Andere vormen van structuren zijn bijvoorbeeld waterstructuren - hoe houden we

een typisch Zuid-Hollands landschap in stand en zorgen we er tegelijk voor dat we allemaal droge voeten houden. Een actueel vraagstuk gaat over hoe, in welke structuur we onze energie organiseren. Structuren zijn dan ook niet per definitie heel erg zichtbaar en beleefbaar, soms kan een ondergrondse structuur van kabels en leidingen ruimtelijk vergaande consequenties hebben. In andere situaties zijn structuren juist wel zichtbaar en dragen zij door hun verschijningsvorm juist bij aan ruimtelijke kwaliteit; denk maar aan in onbruik geraakte dijken als onderdeel van de identiteit van een landschap. Het opnieuw betekenis geven van dergelijke ruimtelijke elementen, in het voorbeeld van de oude dijk door de aanleg van een fietspad op de dijk, is een mooi voorbeeld waarin beleving, gebruik en (nieuwe) toekomst met elkaar samengaan.

Door een structureringreep kan een gebiedsidentiteit sterker worden. Denk maar aan versterking van landschappelijke structuren door aanleg van houtwallen, laanbeplanting of vernatting. Hierdoor komen kwaliteiten van het oorspronkelijke landschap weer tot hun recht.

Kavel

In tegenstelling tot gebiedsidentiteit en structuur is een kavel vaak een relatief klein, aaneengesloten stuk grond dat één bepaalde vorm van gebruik kent. Ruimtelijke ontwikkelingen op een kavel kunnen geheel in lijn met de bestaande situatie en bestaande kwaliteit liggen. In dat geval zijn de consequenties van de ingreep nauwelijks van invloed op de ruimtelijke kwaliteit van kavel en omgeving. Er zijn ook ontwikkelingen denkbaar waarbij de consequenties het kavel overstijgen. De plaatsing van een bedrijf op een kavel in een woonlint heeft niet alleen vanuit vorm en beleving invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het lint. Vanuit het gebruik is de impact mogelijk groot door de komst van vrachtverkeer in het woonlint. Ook bij een opschaling van een activiteit kan de impact op een kavel groot zijn. Op dat moment treedt er een schaalsprong op van kavel naar structuur, of zelfs gebiedsidentiteit.



Afbeelding 7: Schaal kavel, structuur, gebiedsidentiteit

Het plan maakt onderdeel uit van de volledige omzetting van recreatieparken naar buurtschappen. Dit wordt gerealiseerd door de bestemming te wijzigen, het

plan voorziet niet in het bouwen van nieuwe woningen. De locaties functioneren in de praktijk niet als recreatieparken. Er zijn geen recreatievoorzieningen, er is geen beheerder, (commerciële) verhuur is uitgesloten en de meeste eigenaren wonen permanent in hun woning. De locaties worden door de bewoners gezamenlijk beheerd in de vorm van een Vereniging van Eigenaren (VvE's). De locaties worden gekenmerkt als een kleinschalige en lommerrijk landschap rond dijken en riviertjes, in contrast met de weidsheid van de open polders (gebiedsidentiteit).

De gebiedsidentiteit als gevolg van dit plan verandert niet omdat het plan alleen voorziet in een functiewijziging met kleine bouw mogelijkheden. Het bestaande kleinschalige en groene karakter van de parken blijft behouden. Het plan sluit derhalve aan bij de bestaande gebiedsidentiteit. Zodoende is er in ieder geval geen sprake van een transformatie, omdat bij een transformatie wél sprake is van een wijziging in de gebiedsidentiteit.

Of er dan sprake is van inpassen of aanpassen hangt af of het plan zich in de bestaande structuur voegt. Het begrip structuur gaat over de samenhangende ruimtelijke elementen die in het gebied aanwezig zijn die het gebruik van functies in het gebied mogelijk maken.

De structuur van de locaties wordt bepaald door de woningen, de infrastructuur en het groene karakter van de locaties. De VvE's hebben afgesproken om financiële middelen in te zetten om onder andere het groene karakter van de locaties te versterken. Door deze structuringreep zal de gebiedsidentiteit sterker worden. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken geen invloed van de functiewijziging van recreatieparken naar buurtschappen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van inpassen.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap', in het 'lint' en 'verblijfsrecreatie-gebieden'. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

Voor ontwikkelingen in het lint heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

Voor ontwikkelingen in verblijfsrecreatiegebieden heeft Zuid-Holland het volgende richtpunt vastgesteld:

- Verblijfsrecreatiegebieden hebben een recreatief karakter en passen qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving.



Afbeelding 8: Uitsnede Kwaliteitskaart - Laag van de cultuur- en natuurlandschappen



Afbeelding 9: Uitsnede Kwaliteitskaart - Laag van de stedelijke occupatie

Beoordeling

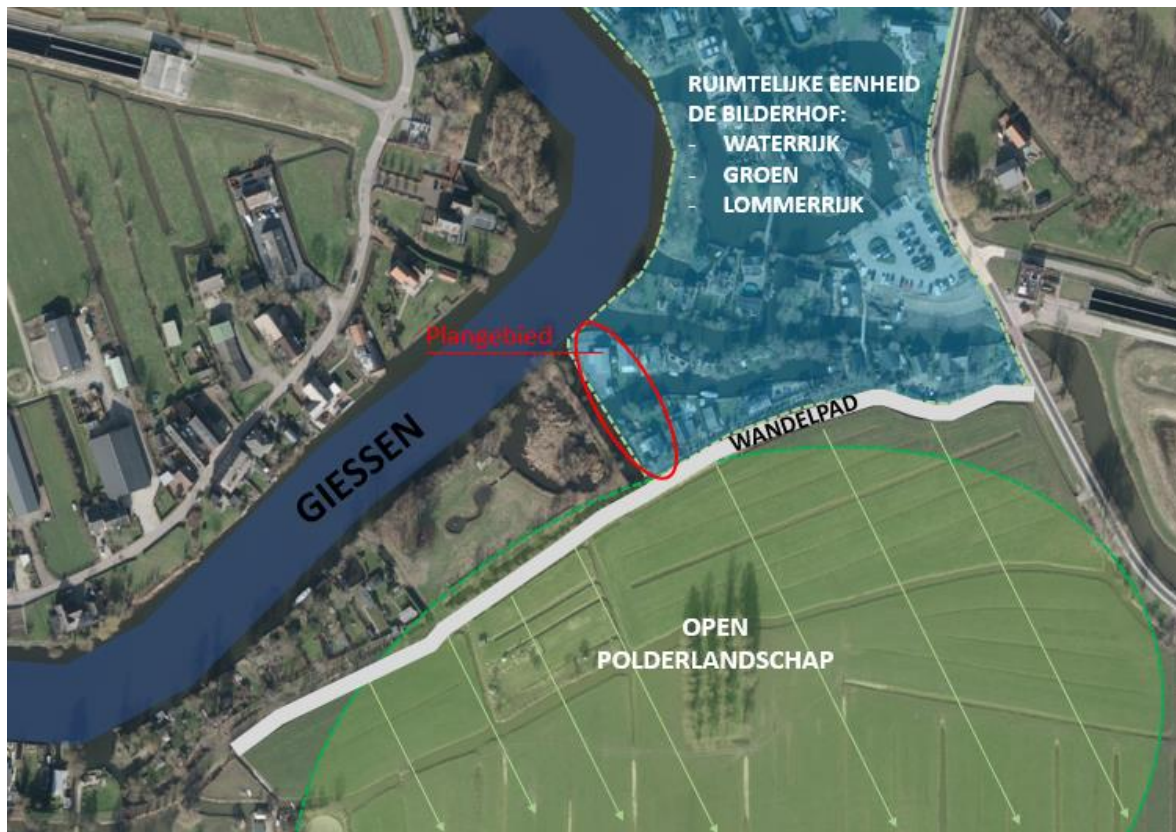
- In het plangebied is het uitgangspunt om de bestaande landschappelijke kernkwaliteiten te behouden dan wel te versterken. De huidige landschappelijke kernkwaliteiten betreft het lommerrijke en waterrijke karakter. Het park behoudt zoveel als mogelijk hun groene en landelijke uitstraling. Tevens worden investeringen gedaan om extra groen aan te brengen en de kwaliteit van beide locaties te verbeteren. Door de functiewijziging van recreatieparken naar buurtschappen worden kenmerkende landschapselementen niet aangetast.
- Wat betreft de bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij de bestaande situatie/het kleinschalige karakter van beide parken. In de regels wordt een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 3,5 en 6 meter. Het plan sluit hiermee aan bij de bestaande korrel en profiel en onderscheiden de woningen zich van de woningen in het lint langs de Neerpolderseweg. De woningen zullen vanwege hun kleinschaligheid en ligging achter de eerste bebouwingslijn langs de Neerpolderseweg architectonisch ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen langs dit lint en zodoende aandoen als bijgebouwen. Omdat het plan met name voorziet in een functiewijziging en er juridisch-planologisch kleine bouw mogelijkheden worden toegevoegd, wordt het huidige eigen gezicht van het lint behouden.
- Door middel van het plan wordt de juridisch-planologisch recreatieve functie gewijzigd in een woon/buurtchapsfunctie, conform het huidige gebruik. Hiermee wordt de huidige feitelijke situatie in overeenstemming gebracht met de juridisch-planologische situatie. De locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van het plangebied past goed in de omgeving, waardoor gesteld kan worden dat het plan de richtlijnen van de kwaliteitskaart niet aantast. Omdat het plan voorziet in de omzetting van een recreatiepark naar een buurtschap is het plan wel in strijd met de

richtpunten voor 'recreatiegebieden'. De richtpunten hiervoor zijn namelijk bedoeld ten behoeve van de instandhouding van de recreatieparken, hetgeen niet van toepassing is op dit plan. Het plan is echter wel passend in de structuur en gebiedsidentiteit en voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het creëren van een toekomstbestendige situatie. Daarmee is het een passende ontwikkeling.

Buitengebied

Volgens artikel 6.9a kan een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied alleen voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast.

De twee percelen maken onderdeel uit van het park De Bilderhof. De Bilderhof kenmerkt zich door zijn waterrijke, groene en lommerrijke karakter. Ter plaatse van het plangebied ligt De Bilderhof ingeklemd tussen enerzijds de watergang de Giessen en anderzijds een wandelpad. Aan de andere kant van het wandelpad zijn agrarische weilanden aanwezig en daarmee ook de kenmerkende openheid van het polderlandschap.



Afbeelding 10: Kenmerken plangebied en landschap in de omgeving

Met het plan worden de twee recreatieve percelen omgezet in woonpercelen. Het landschap buiten De Bilderhof wordt daarmee niet aangetast.

Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

Als uitwerking van de kwaliteitskaart zijn in het buitengebied van Zuid-Holland voor 17 gebieden een gebiedsprofiel opgesteld. Zo ook voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van de karakteristieken, de ontwikkelingen, de kwaliteiten en de ambities in het

gebied. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om kwaliteit van de plannen en ontwikkelingen te stimuleren. De acht belangrijkste ambities waar het gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden op richt zijn:

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

De Giessenburg en de Bilderhof vormen samen een aantrekkelijk woonlandschap passend bij het imago van het gebied van de Giessen: een kleinschalige en lommerrijk landschap rond dijken en riviertjes, in contrast met de weidsheid van de open polders. Het plan gaat uit van het behoud van het kleinschalige karakter en het opwaarderen van de openbare ruimte en daarmee de ruimtelijke kwaliteit. Om de volledige parken te wijzigen, dient zowel het deel binnen het grondgebied van Molenlanden als van Hardinxveld-Giessendam gewijzigd te worden. Met dit plan wordt het Hardinxveld-Giessendamse deel gewijzigd. De identiteit en het karakter van het plangebied en het opwaarderen van de openbare ruimte is het uitgangspunt. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden vinden er geen wijziging plaats in aantallen eenheden en de uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt. Het plan brengt geen wijzigingen met zich mee en voldoet aan de ambities van het gebiedsprofiel. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.2.3 Omgevingsprogramma Zuid-Holland

Het ruimtelijk relevante, operationele beleid is opgenomen in het Omgevingsprogramma Zuid-Holland. In het programma is het strategisch beleid uit de Omgevingsvisie vertaald naar operationeel beleid.

Permanente bewoning recreatiewoningen

Permanente bewoning van recreatiewoningen is een regelmatig voorkomend probleem. Het gaat om een complexe problematiek. Zo voldoen de woningen veelal niet aan de normen voor gewone woningen, voor wat betreft bouw, bereikbaarheid en locatie. Ook gaat permanent gebruik voor bewoning, ten koste van de ruimte voor verblijfsrecreatie. De provincie vraagt daarom aan gemeenten om permanente bewoning uit te sluiten. Specifiek voor de grotere verblijfsrecreatieparken (met een omvang van 12 recreatiewoningen en meer) heeft de provincie dit vastgelegd in de Omgevingsverordening. Dit neemt niet weg dat ook voor kleinere parken en voor individuele woningen geldt, dat permanente bewoning in principe moet worden uitgesloten. Er kunnen situaties zijn waarbij een bestaand verblijfsrecreatiepark in de huidige vorm en opzet geen toekomst meer heeft. Per situatie moet bekeken worden wat de mogelijkheden zijn voor een kwaliteitsverbetering en opwaardering van het park. Transformatie

naar woongebied zal gelet op de ligging van veel parken in het algemeen niet aan de orde zijn. De provincie sluit dit echter niet op voorhand uit. Als een dergelijke situatie zich voordoet kunnen Provinciale Staten het betreffende verblijfsrecreatiepark opnemen in de bijlage van de Omgevingsverordening. Het betreffende verblijfsrecreatiepark wordt dan uitgezonderd van het verbod op permanente bewoning.

Beoordeling

Voor het park de Bilderhof geldt dat deze is opgenomen in de bijlage met de lijst met uitgezonderde parken. Derhalve is het wijzigen van de recreatiewoningen naar reguliere burgerwoningen en daarmee het permanent bewonen van de woningen niet in strijd met het provinciaal beleid.

Energietransitie

Vanuit de ambitie om Zuid-Holland een duurzame, concurrerende en leefbare Europese topregio te laten zijn, streeft de provincie naar groei met een duurzaam karakter. Deze is gebaseerd op de inzet van hernieuwbare grondstoffen, energie-efficiency en zuinig ruimtegebruik. Als operationeel doel heeft de provincie gesteld dat het aandeel duurzame energie in 2020 verhoogd moet worden en de uitstoot van CO₂ en energieverbruik gereduceerd dient te worden. De provincie vindt daarnaast het opwekken van zonne-energie binnen bestaand stads- en dorpsgebied van groot belang. Zonne-energie op daken heeft nadrukkelijk de voorkeur. In de bebouwde omgeving zijn daarnaast kansen voor meervoudig ruimtegebruik, zoals bijvoorbeeld op parkeerterreinen, sport en recreatievoorzieningen, (bermen van) wegen.

Beoordeling

Door middel van het plan worden op beide parken investeringen voor duurzaamheid gedaan. Dit vertaalt zich onder andere door het plaatsen van zonnepanelen, het investeren in de infrastructuur voor elektrische energie en het vervangen van de verlichting in het openbaar gebied door duurzamere en energiezuinige verlichting. Daarnaast overweegt men voorbereidingen voor een eventuele transitie van aardgas naar waterstofgas.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Door middel van het plan wordt de functie van de recreatiewoningen omgezet naar burgerwoningen. Hiermee wordt een duurzaam toekomstperspectief geboden aan de twee parken. Het plangebied vormt een aantrekkelijk woonlandschap passend bij het imago van het gebied van de Giessen. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in de parken teneinde de ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte en de leefbaarheid te verbeteren. Het plan draagt bij aan het behouden/versterken van het overwegend open, rustige en authentieke karakter van de regio en het landschap

4.3.2 Regionale woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden'

De afgelopen jaren lag de focus van het woonbeleid van de regio Drechtsteden op de kwaliteit van het wonen in de Drechtsteden. Doelstellingen hadden betrekking op het realiseren van aansprekende woonmilieus en bijzondere woningen. Daarnaast was er aandacht voor de toekomstwaarde van bestaande wijken in het algemeen, en de kwaliteit en spreiding van de sociale voorraad in het bijzonder. Als gevolg van het economisch herstel is de woningmarkt in 2015 weer in beweging gekomen. Inmiddels is duidelijk dat er in de zuidvleugel van de Randstad een forse nieuwbouwopgave ligt. De regio Drechtsteden is voornemens hier een bijdrage aan te leveren. In deze woonvisie worden de kwalitatieve ambities verbonden met een kwantitatieve groei-doelstelling. De centrale ambitie is vertaald in 20 kernpunten:

1. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031.
2. Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten.
3. De zeven gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031).
4. In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en

- lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de Woonvisie toegepast.
5. De Drechtstedengemeenten werken met alle relevante partners samen op het gebied van 'langer en passend thuis'.
 6. We hanteren de woningbehoefte tabel 2031 als koers voor de verdeling van de woontypen (bij de autonome groei) over het Drechtstedengebied.
 7. Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector zorgen we voor voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000).
 8. We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren.
 9. Tevens geven we meer aandacht aan het vasthouden van jongeren/studenten en het aanboren van nieuwe doelgroepen (nieuwe, innovatieve woonconcepten).
 10. Op dit moment wordt de voorraad goedkope koopwoningen (< € 177.400) niet uitgebreid. Er kunnen goede redenen zijn om de vraag naar koopwoningen in het middeldure segment (€ 177.400 - € 250.000) te faciliteren.
 11. We kiezen voor de sociale huurvoorraad voor een pas-op-de-plaats-beleid. We houden vast aan de PALT-afspraken voor wat betreft het goed monitoren van de feitelijke ontwikkelingen.
 12. Vanwege de verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente realiseren we een meer evenwichtige spreiding.
 13. Het pas-op-de-plaats-beleid kan ook ingevuld worden door reductie van de voorraad in een buurt waar een grote concentratie huurwoningen is, met compenserende nieuwbouw op een andere plek die daarvoor beter geschikt is.
 14. De ontwikkeling in de onderscheiden segmenten van de sociale huurvoorraad wordt actief gevolgd. Zo nodig wordt het beleid aangepast aan gewijzigde omstandigheden binnen de algemene kaders van deze Woonvisie.
 15. De uitgangspunten 11, 12, 13 en 14 worden in samenspraak met de woningcorporaties en de huurdersraden verder uitgewerkt. De resultaten worden medio 2018 vastgelegd in de Prestatieafspraken Lange Termijn.
 16. We ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren. Daarnaast bespreken we met woningcorporaties wat zij hierbij kunnen betekenen. De verantwoordelijkheid en de uitvoering blijven lokaal.
 17. Om recht te doen aan de lokale situatie, kan de vertaling van de uitgangspunten 11 t/m 16 naar een woningbouwprogramma en prestatieafspraken per gemeente verschillen. Gemeenten geven in hun lokale uitvoeringsparagraaf en het lokale deel (III) van de PALT-afspraken aan hoe ze hiermee omgaan. Randvoorwaarde hierbij is dat de optelsom van lokale plannen voldoende is om de regionale opgave te realiseren.
 18. De zeven gemeenten geven de bijdrage aan die zij aan de vraag naar onderscheidende woonmilieus leveren.
 19. Alle zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich om locaties te vinden om de woonopgave van deze Woonvisie te realiseren. Zij verantwoorden zich hierover naar elkaar om na te gaan of de optelsom van de lokale plannen leidt tot een adequate uitvoering van de opgave.
 20. Om de uitgangspunten van deze Woonvisie te kunnen realiseren, werken de zeven gemeenten verplichtend samen; hiervoor verantwoorden zij zich naar elkaar over de lokale keuzes en plannen via een bestuurlijke 'taskforce uitvoering Woonvisie'. De taskforce faciliteert de gemeenten bij de versnelling van de woningbouwprogrammering.

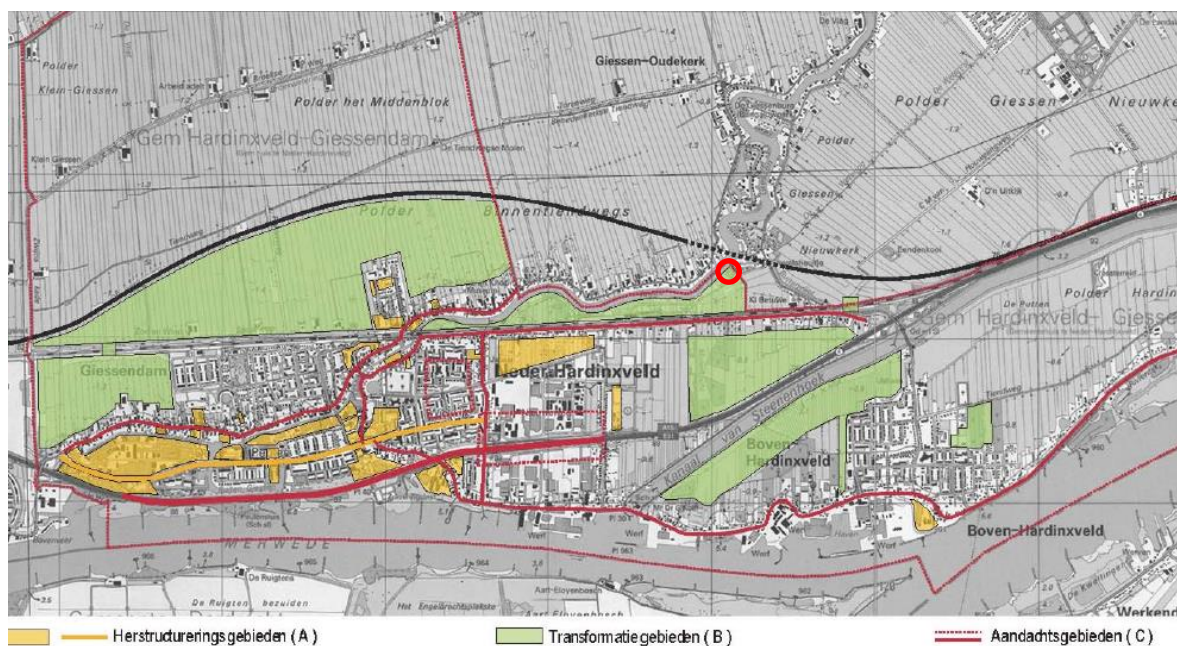
De woonvisie vormt de context voor de invulling van de regionale en lokale woningbouwprogramma's, die tegemoetkomen aan de behoeften van de regio en die van de afzonderlijke gemeenten en biedt gemeenten ruimte voor eigen invulling.

Het plan voorziet in de omzetting van twee recreatiewoningen naar twee burgerwoningen. De huidige bewoners gebruiken de recreatiewoning thans al als volwaardige woning, waardoor de woningen in principe niet vrijkomen. Wel worden de woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, omdat de woningen na vaststelling van dit plan legaal bewoond kunnen worden en zodoende ook een woninghypotheek verkregen kan worden. Het plan draagt daarmee bij in het toevoegen van woningen aan de woningmarkt.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam

Mits ook stevig wordt geïnvesteerd in de intensivering en herstructurering van het bestaande stedelijk gebied, laat het ruimtelijk kader een bevolkingsontwikkeling en een daaruit voortvloeiende woningbouwbehoefte - toe met een bovengrens die bepaald wordt door de prognose op basis van migratiesaldo 0. Deze prognose laat een behoefte zien van ruim 1.064 woningen tot 2015 (1.697 woningen tot 2024). Door uitbreiding te combineren met herstructurering is in de structuurvisie getracht tegemoet te komen aan de wens zowel 'kwaliteit van leven' als 'ruimtelijke kwaliteit' te realiseren.



Afbeelding 11: Kaart Initiatiefgebieden uit de Structuurvisie

Het plangebied is gelegen binnen een transformatiegebied 'Giessenzoom'. Na aanleg van de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen is het gebied geïsoleerd geraakt. In het begin van de 20e eeuw was het station hier gesitueerd. De oude stationslocatie is nu in gebruik door een tegelhandel. De overige functies in het gebied zijn (informele) stedelijke functies, zoals volkstuinen en recreatieve bebouwing en bewoning. De recreatieve bebouwing wordt steeds meer permanent bewoond. Door een gebrek aan ruimtelijke en beleidsmatige sturing van het gebied dreigt het te verrommelen. Het gebied heeft een hoge natuurwaarde en heeft een belangrijke functie voor extensieve stedelijke recreatie. Via de Giessenzoom is de polder Giessen Nieuwkerk toegankelijk en daarmee de Alblasserwaard.

Met het plan worden twee recreatiewoningen die worden gebruikt voor permanente bewoning (onderdeel van recreatiepark 'De Bilderhof') functioneel gewijzigd naar twee burgerwoningen. Daardoor komt de planologie in overeenstemming met de feitelijke situatie. Hierdoor ontstaat er een duidelijke beleidsmatige sturing voor deze woningen.

Ook wordt de verkoopbaarheid van de woningen versterkt. Doordat op De Bilderhof geen recreatieve voorzieningen aanwezig zijn, er geen beheerder is,

commerciële verhuur niet is toegestaan en het verkrijgen van een hypotheek voor de recreatiewoningen niet mogelijk is, is er op dit moment nauwelijks vraag naar de recreatiewoningen. Met dit plan worden de recreatiewoningen omgezet in burgerwoningen, wordt daarmee de verkoopbaarheid versterkt, worden bewoners hierdoor gestimuleerd om te investeren in hun woning en zodoende wordt verrommeling tegengegaan. Immers, de verkoopbaarheid van de woningen staan in relatie met de economische waarde en daardoor zijn bewoners geneigd om te investeren in hun woning. Indien de woningen niet te verkopen zijn (bijvoorbeeld omdat de bank geen hypotheek wil afgeven, zoals bij recreatiewoningen), is er voor bewoners geen reden om te investeren in hun woning. Hierdoor ontstaat er achterstallig onderhoud en zal de woning nog onaantrekkelijker worden voor eventuele kopers. En dat leidt er vervolgens weer toe dat de eigenaren niet zullen investeren in de woning. Op deze manier ontstaat er dus een negatieve spiraal die uiteindelijk zal leiden tot minder of geen onderhoud aan de woningen, hetgeen leidt tot verloedering en verpaupering op het park en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

De huidige bewoners in de VvE met een sterke binding met het park zullen geleidelijk van het park verdwijnen, terwijl onduidelijk is wie hiervoor in de plaats zullen komen. Ook zal de Vereniging van Eigenaren van het park door vertrek van bewoners en het gebrek aan nieuwe inwoners minder inkomsten genereren. Investerings in de infrastructuur en groen blijven uit en op deze manier raakt het gehele park in verloedering. Door gebrek aan toekomstperspectief en verminderde sociale controle zal de veiligheid en de openbare orde ook in het geding komen.

Door het gebrek aan fysieke ingrepen, door ontbrekend werkend marktperspectief, blijven investeringen uit en ontstaat er een groot risico op verpaupering hetgeen de beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit aantast. Met het bieden van een nieuwe planologische regeling wordt deze negatieve spiraal afgewend en blijven bewoners gestimuleerd om de woning te blijven onderhouden. De verkoopbaarheid is namelijk weer aanwezig zodra de woningen komen te vallen in de reguliere woningmarkt. Er ontstaat een nieuw toekomstperspectief.

4.4.2 Nota Wonen 2012-2022

De nieuwe Nota Wonen is een actualisatie van de Nota Wonen 2005-2015 en gaat in op de uitgangspunten en ambities van de gemeente op het vlak van wonen en volkshuisvesting. Tevens wordt aangegeven wat de gemeentelijke woningbehoefte tot 2022 is.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek voor de nieuwe Nota Wonen is er voor de gemeente een gewenst beeld geformuleerd: "Hardinxveld-Giessendam is in 2022 een gemeente die voorziet in de behoefte van de lokale bevolking. De gemeente staat ook open voor de opvang van de behoefte van de gemeenten in de regio die hun lokale behoefte onvoldoende kunnen opvangen. Met de hulp van Omnivera worden de bijzondere doelgroepen adequaat gehuisvest. Dit betekent dat ook de minder krachtige doelgroepen, die niet zelfstandig in goede huisvesting kunnen voorzien, veilig en prettig in de gemeente kunnen wonen. Door een groter aanbod van betaalbare woningen is het voor jongeren en jonge gezinnen die dat willen, mogelijk om in de gemeente te (blijven) wonen. De beperking van het vertrek van deze groepen uit de gemeente heeft geleid tot meer draagvlak voor de voorzieningen. De beide kernen van de gemeente zijn

leefbaar omdat de gemeente oog heeft voor duurzaamheid en leefbaarheid van de kernen.”

De belangrijkste ambities en uitgangspunten zijn:

- Hoofddoelstelling van de gemeente is het voorzien in de 'eigen woningbehoefte'. Dit uitgangspunt vindt zijn doorvertaling naar alle deelterreinen van het wonen en de volkshuisvesting;
- Binnen dit uitgangspunt vindt de gemeente het van groot belang dat een zo gevarieerd mogelijk aanbod van woningen en woonmilieus tot stand wordt gebracht;
- Het gemeentelijk beleid is erop gericht om waar nodig de werking van de lokale woningmarkt te verbeteren. De aandacht gaat daarbij vooral uit naar huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien, zoals ouderen, starters op de woningmarkt en de lagere-inkomensgroep;
- Het voorzien in de eigen woningbehoefte zal voor een deel door middel van nieuwbouw moeten plaatsvinden, maar voor een minstens zo belangrijk deel via doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Daarom legt de gemeente een direct verband tussen nieuwbouw en doorstroming. Het verminderen van de stagnatie op de woningmarkt is een belangrijk strategisch doel;
- De belangrijkste doelgroepen van beleid zijn de starters, gehandicapten en senioren;
- Het beleid van de gemeente is zó geformuleerd dat flexibel kan worden ingespeeld op wisselende economische omstandigheden.
- Versterken van de duurzaamheid en leefbaarheid door te investeren in de kwaliteit van het bestaande woningaanbod en de openbare ruimte.

Het plan betreft de omzetting van twee recreatiewoningen naar burgerwoningen. Daarmee worden de woningen toegevoegd aan de woningmarkt en kunnen de bewoners in hun eigen woning blijven wonen. Daarmee wordt dus eigenlijk voorzien in het realiseren van burgerwoningen voor de eigen behoefte. Doordat het plan niet zal voorzien in verhuisbewegingen, zal het plan niet concurreren met andere woningbouwplannen.

4.4.3 Lokale paragraaf Wonen

In juni 2019 is de Lokale paragraaf Wonen vastgesteld door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam. Met deze paragraaf geeft de gemeente invulling aan de afspraak vanuit de regionale woonvisie Drechtsteden om te komen tot een lokale uitwerking van die visie. In de Regionale woonvisie zijn 20 kernpunten opgenomen. Deze kernpunten zijn vertaald in vier overkoepelende thema's:

- Voldoende woningen bouwen: onze inzet is minimaal voldoende bouwen voor de lokale behoefte, maar liefst meer om bij te dragen aan de kwalitatieve regionale ambitie. De groei moet aansluiten bij de schaal van Hardinxveld-Giessendam.
- Kwalitatief goede woningen toevoegen: we willen meer doen voor midden- en hoger opgeleiden door het aanbod van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus en duurdere koopwoningen.
- Langer thuis: voor mensen met een zorgvraag faciliteren we dat zij lang thuis kunnen wonen.
- Energie- en klimaatbestendig: We leveren onze bijdrage aan minder energieverbruik in de woningvoorraad, door bij nieuwbouw het maximale

te doen en in de bestaande voorraad noodzakelijke stappen voorwaarts zetten. In 2035 zijn we aardgasvrij, in 2050 energieneutraal.



Afbeelding 12: 20 kernpunten regionale woonvisie Drechtsteden

Het plan voorziet in een omzetting van twee recreatiewoningen naar twee burgerwoningen. Hiermee worden twee kleine vrijstaande woningen in een onderscheiden woonmilieu toegevoegd aan de reguliere woningmarkt. Daarmee is het plan in overeenstemming met de wens van de gemeente om te voorzien in voldoende woningen voor de lokale behoefte en bij te dragen aan de kwalitatieve regionale ambitie om in totaal 9.560 woningen toe te voegen in de Drechtsteden.

4.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 28 april 2016 door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam. De gronden waarop het plangebied is gelegen heeft hierin de enkelbestemming:

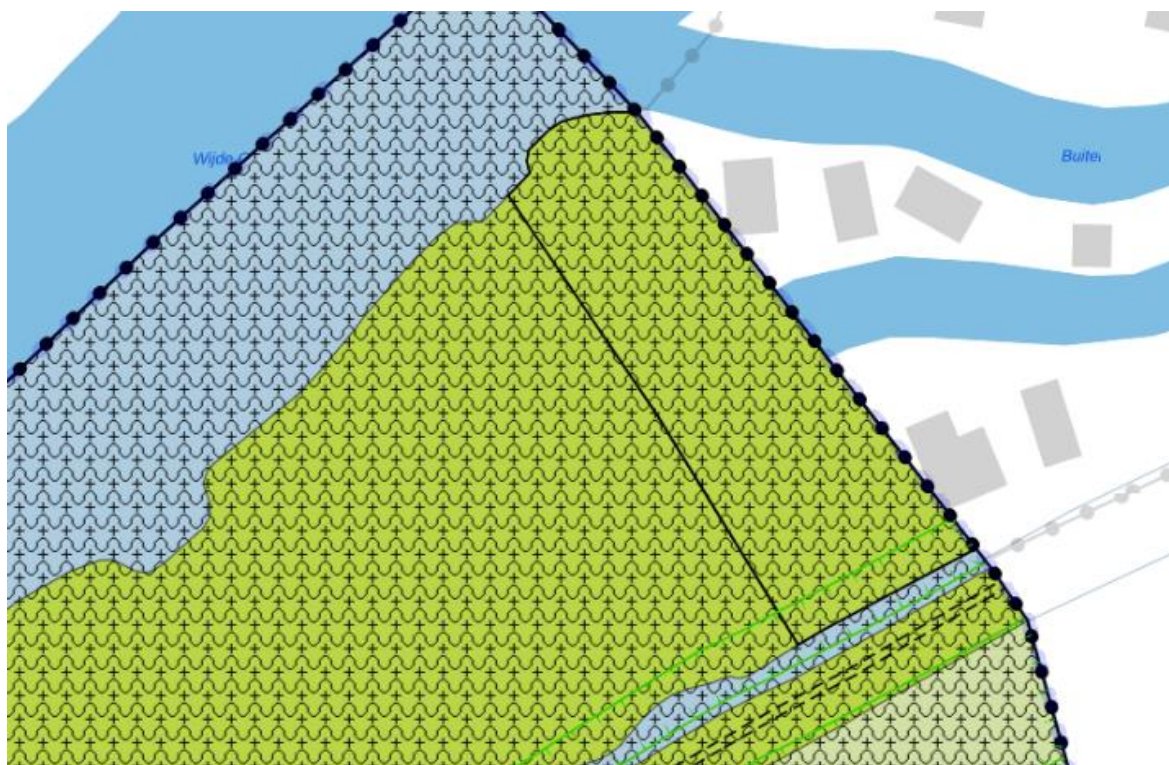
- Recreatie – Verblijfsrecreatie 2.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologische verwachting 4;
- Waterstaat – Waterstaatkundige functie.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'.



Afbeelding 13: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie 2'. Binnen deze bestemming zijn burgerwoningen niet toegestaan. Met dit plan wordt het bestemmingsplan herzien, waarmee de bestaande recreatiewoningen functioneel worden gewijzigd naar burgerwoningen.

4.4.5 Bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 5 oktober 2020. Het betreft een gedeeltelijke actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied', er vinden enkele aanpassingen plaats in de regels, verbeelding en de onderbouwing. Concreet voor het plangebied betekent dit de actualisatie van enkele regelingen, de verwijdering van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' en de toevoeging van de aanduiding 'vrijwaringszone – laagvlieggebied'. De vrijwaringszone regelt dat er in beginsel geen bebouwing is toegestaan hoger dan 30 meter boven het maaiveld. Omdat het plan niet voorziet in het toestaan van bouwwerken hoger dan 30 meter, is het plan niet in strijd met het 'Veegplan Buitengebied'.

4.4.6 Paraplubestemmingsplan 'Wonen en Huishouden'

De Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente de mogelijkheid om bestemmingsplannen vast te stellen voor haar grondgebied. Daarbij is het gebruikelijk om begripsbepalingen op te nemen voor woningen en aanverwante begrippen. Gebleken is dat bij een aantal bestemmingsplannen in de gemeente Hardinxveld-Giessendam deze begrippen niet op elkaar aansloten en aanscherping behoeven. Het begrip 'wonen' en daaraan verwante begrip

'huishouden' wordt met behulp van dit bestemmingsplan op alle onderliggende bestemmingsplannen van toepassing verklaard.

De volgende begrippen zijn met dit paraplubestemmingsplan toegevoegd.

huishouden

een persoon of groep personen, die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voer(t)(en) en wil(len) voeren. Hierbij moet sprake zijn van onderlinge, met een gezinsverband vergelijkbare, verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Kamer(ver)huur wordt hieronder niet begrepen.

wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

wonen

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van bijzondere woonvormen.

Om deze begrippen ook te laten gelden voor dit plan, zijn deze begrippen overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

5 Verantwoording sectorale aspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

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

Onderzoek

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

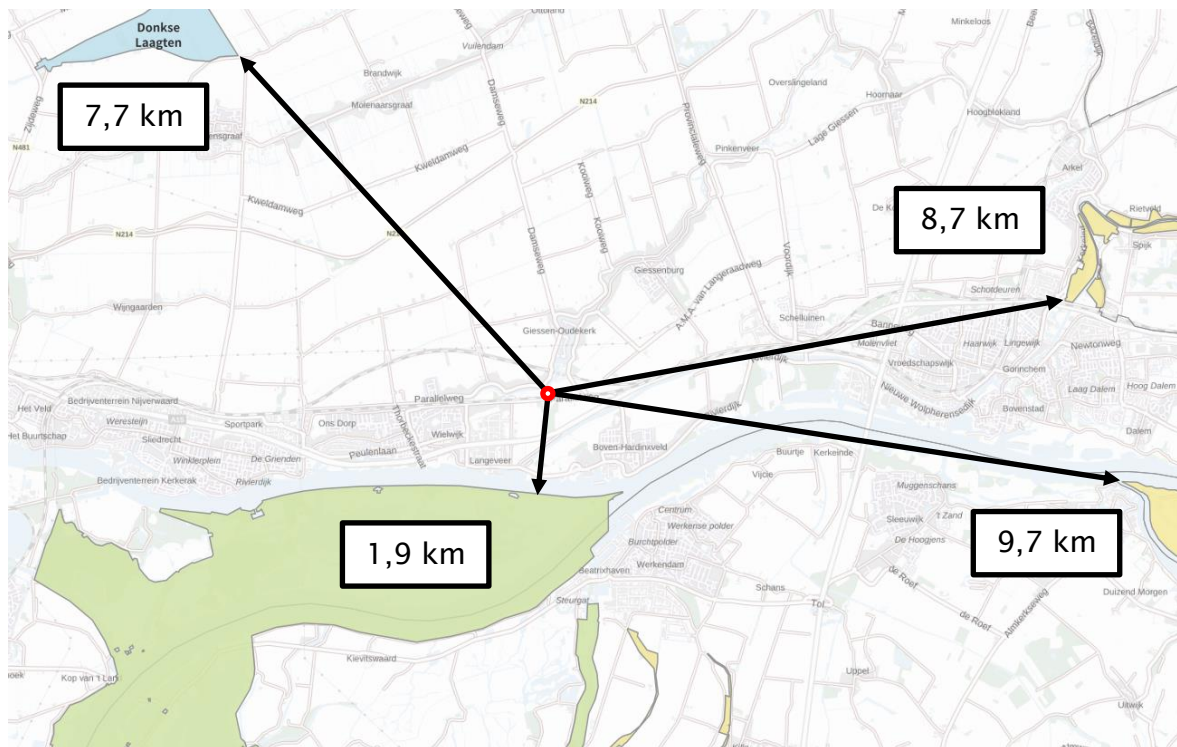
Het plan voorziet in de omzetting van twee recreatiewoningen naar twee burgerwoningen. De activiteit welke door middel van dit plan mogelijk wordt gemaakt valt hiermee binnen activiteit D11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject). Een directe m.e.r.-plicht geldt in gevallen die voorzien in een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2000 of meer woningen bevat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 20.000 m² of meer. Dit plan is in vergelijking hiermee zeer kleinschalig van aard en omvang, de grenswaarden uit het Besluit m.e.r. worden niet overschreden. Hierdoor kan voor het plan gesteld worden dat geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt. Wel geldt er de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

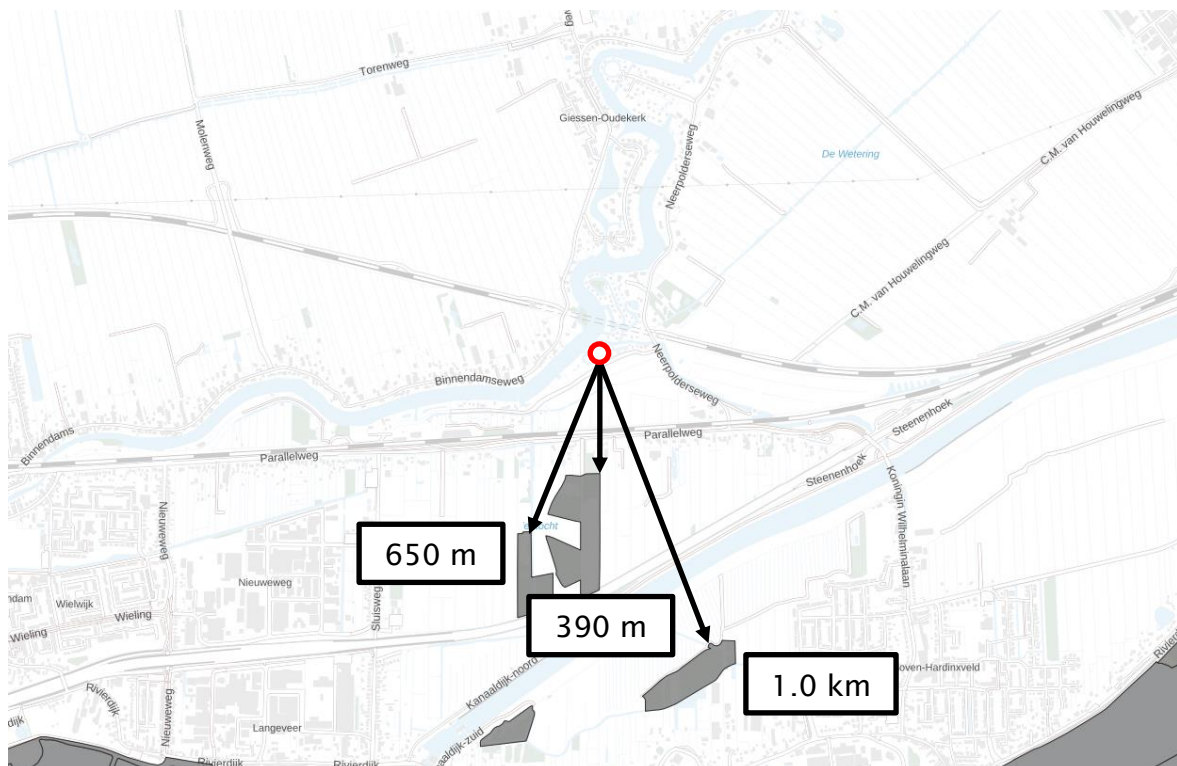
Het plan voorziet in de omzetting van twee recreatiewoningen naar twee burgerwoningen. Daarmee komt de juridisch-planologische situatie overeen met de feitelijke situatie. De woning wordt op dit moment namelijk ook permanent bewoond. Er vinden geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

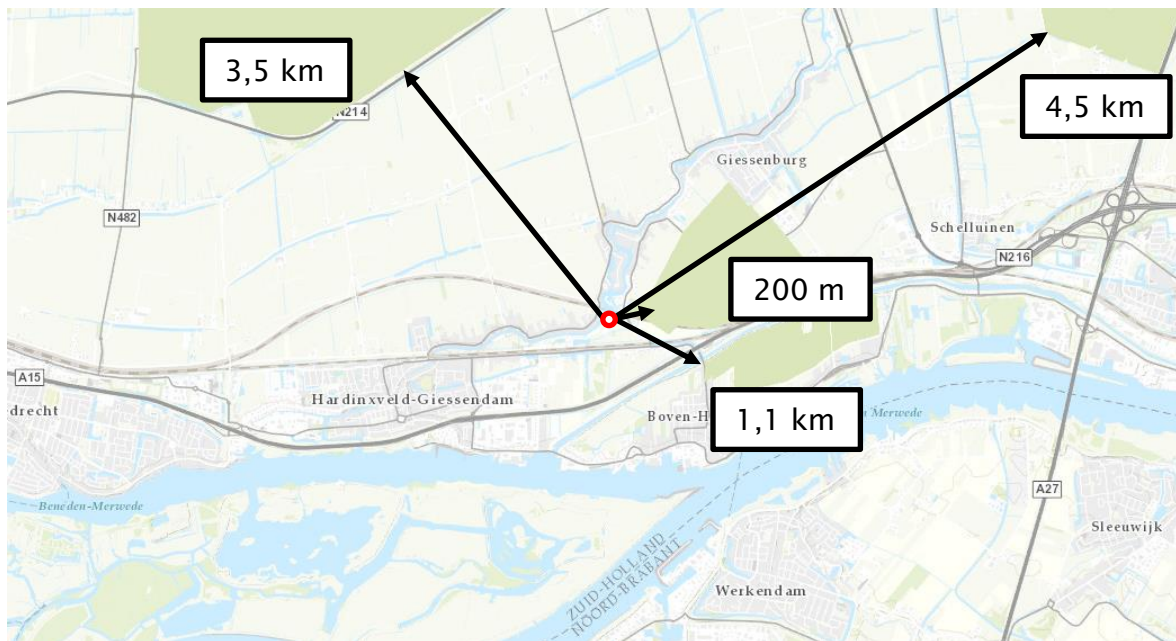
Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natuurnetwerk Nederland, Natura2000-gebieden, belangrijk Weidevogelgebied of Strategische reservering natuur.



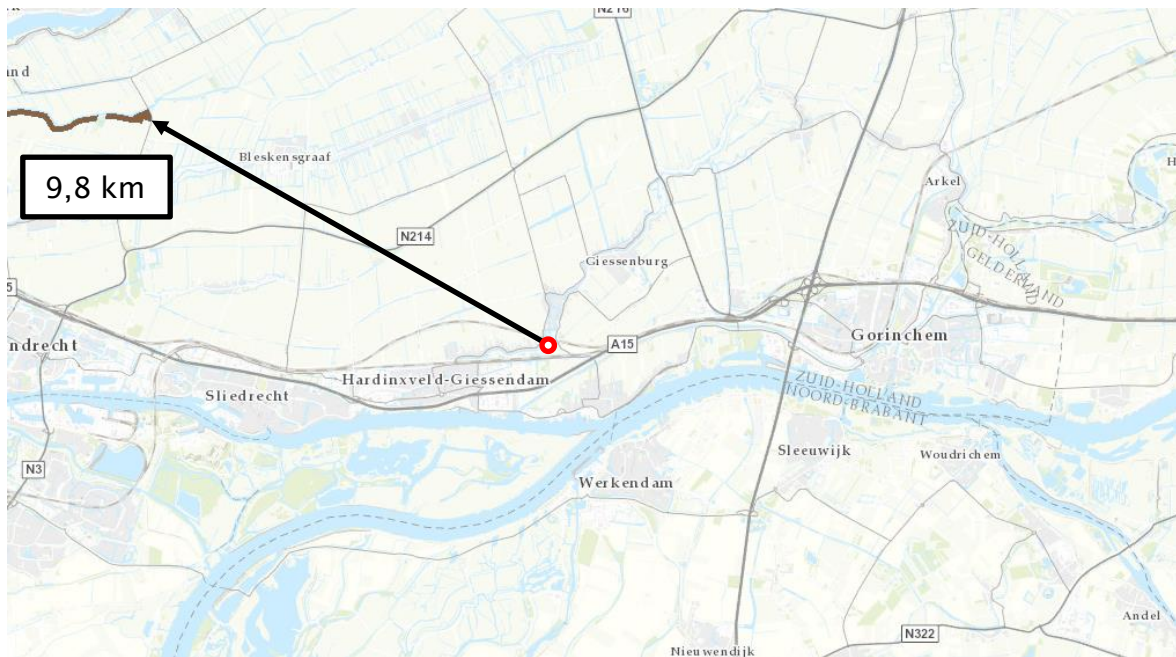
Afbeelding 14: Afstand plangebied tot Natura 2000-gebieden



Afbeelding 15: Afstand plangebied tot Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 16: Afstand plangebied tot Belangrijk Weidevogelgebied



Afbeelding 17: Afstand plangebied tot Strategische reservering natuur

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significant negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, de ruime afstand tot beschermde natuurgebieden en er geen sprake is van een significante toename van het aantal verkeersbewegingen, etc. kan – met inachtneming van de selectiecriteria in

bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de volgende hoofdstukken.

5.2 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten 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. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB in landelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van enkele wegen. Tevens is het plangebied gelegen binnen de invloedssfeer van een spoorwegtraject. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein en kan hierdoor buiten beschouwing worden gelaten.

Het plan voorziet in het omzetten van recreatiewoningen naar burgerwoningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van een functiewijziging naar geluidsgevoelige objecten. Op basis hiervan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai vereist. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai opgesteld. De conclusies van dit onderzoek luiden:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

wegverkeerslawaai

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Binnendamseweg en Neerpolderseweg ten hoogste respectievelijk 33 en 35 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 40 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh bedraagt;*

railverkeerslawaai

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van railverkeerslawaai van de Betuweroute ten hoogste 45 dB bedraagt en niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeer;*

Gecumuleerde geluidbelasting alle bronsoorten

- De geluidbelasting ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van respectievelijk 48 dB en 55 dB en wordt derhalve niet gecumuleerd;*

Gemeentelijk geluidbeleid

- *De woningen beschikken alzijdig over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Voor de onderzochte woningen hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Geluidwering van de gevel

Algemeen geldt dat voor verblijfsruimten met een geluidbelasting tot 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt. Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is derhalve niet noodzakelijk.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluidhinder geen belemmeringen. Er hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld en aanvullende geluidwering van de gevel is niet noodzakelijk.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

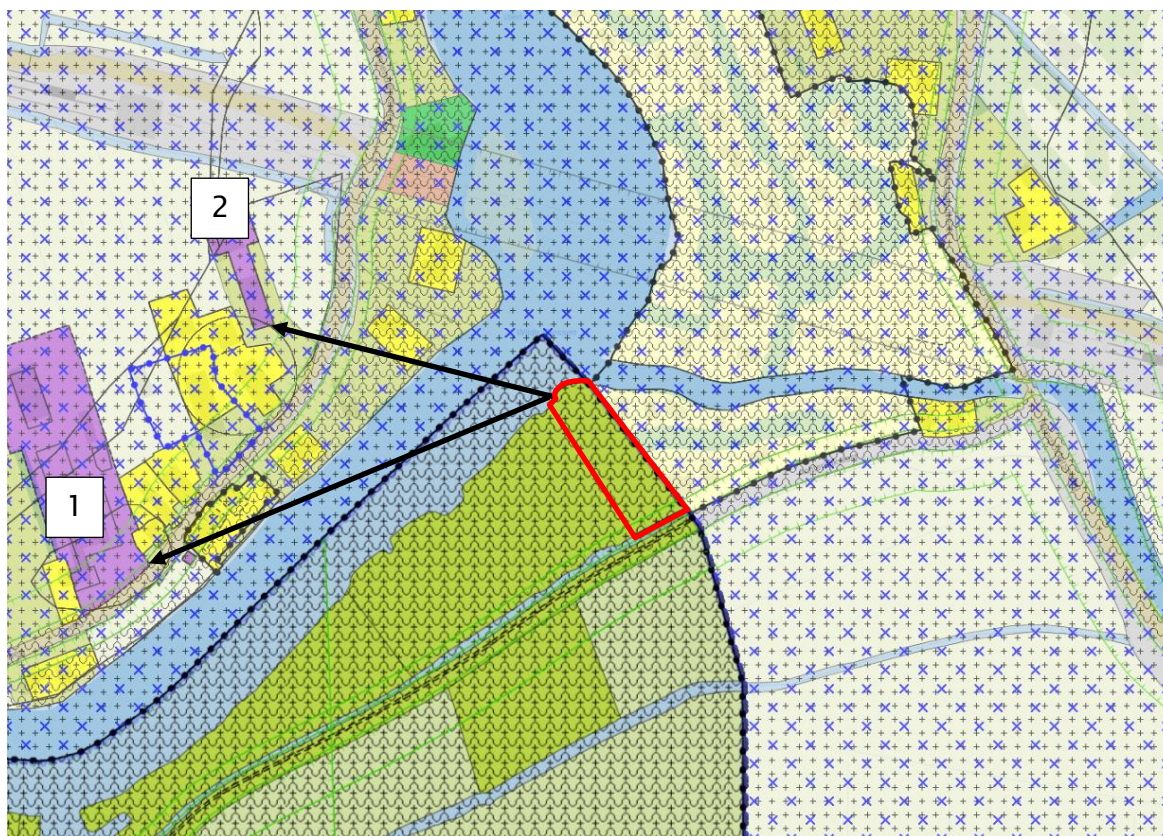
Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (bedrijf) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving hindergevoelige objecten bevinden die hinder kunnen ondervinden. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven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

Onderzoek

Het plan betreft de functiewijziging van de recreatiewoningen naar burgerwoningen. Hiermee is sprake van het wijzigen van de bestaande objecten naar milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat relevante bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) wordt onder een gemengd gebied verstaan: *‘een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd’.*

Gezien de ligging van ‘De Bilderhof’ (waar het plangebied onderdeel van uitmaakt) aan het lint langs de Neerpolderseweg in het buitengebied en het feit dat direct naast (burger)woningen volwaardige agrarische bedrijven voorkomen kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een ‘gemengd gebied’. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.



Afbeelding 18: Afstand plangebied t.o.v. omliggende milieubelastende functies

Tabel 1: Omliggende milieubelastende functies				
#	Adres	Functie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
1	Binnendamseweg 18	Fokken en houden van paarden	50 meter (geur)	210 meter
2	Binnendamseweg 2a	Autobedrijf	50 meter (geluid)	140 meter

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de richtafstanden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

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

5.4 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Binnen het plangebied kan worden aangenomen dat er geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden en derhalve een bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Een verkennend bodemonderzoek zal wel als voorwaarde worden opgenomen bij een omgevingsvergunningaanvraag voor (vervangende) nieuwbouw.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen. Een verkennend bodemonderzoek zal wel als voorwaarde worden opgenomen bij een omgevingsvergunningaanvraag voor (vervangende) nieuwbouw.

5.5 Archeologie

Beleidskader

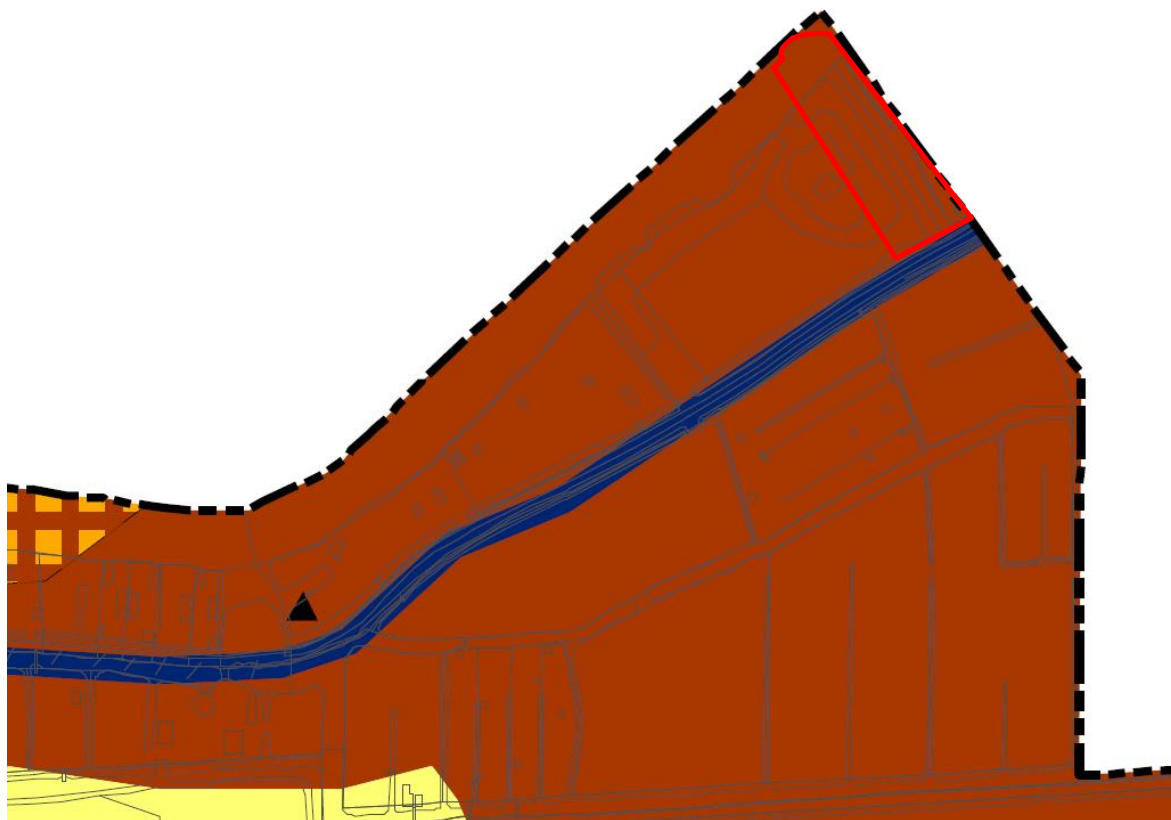
Erfgoedwet

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

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Hardinxveld-Giesendam is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 19: Uitsnede archeologische beleidskaart Hardinxveld-Giesendam

Het plan voorziet enkel in een functionele wijziging, er zijn geen graafwerkzaamheden gepland. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve achterwege gelaten. De archeologische dubbelbestemmingen worden uit het moederplan overgenomen.

Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten wel altijd te melden bij het bevoegd gezag.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen. Bij een omgevingsvergunning welke voorziet in graafwerkzaamheden dieper en/of groter dan in de regels opgenomen diepte en/of oppervlakte, dient een archeologisch onderzoek onderdeel uit te maken van de omgevingsvergunningaanvraag. Eventuele archeologische vondsten dienen altijd gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

5.6 Watertoets

Beleidskader

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

Waterschapsbeleid

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

1. Beschermen tegen overstromingen.
2. Water eerlijk verdelen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
4. Schoon water.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
6. Zwemwater.
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit.
8. Toewerken naar circulariteit.

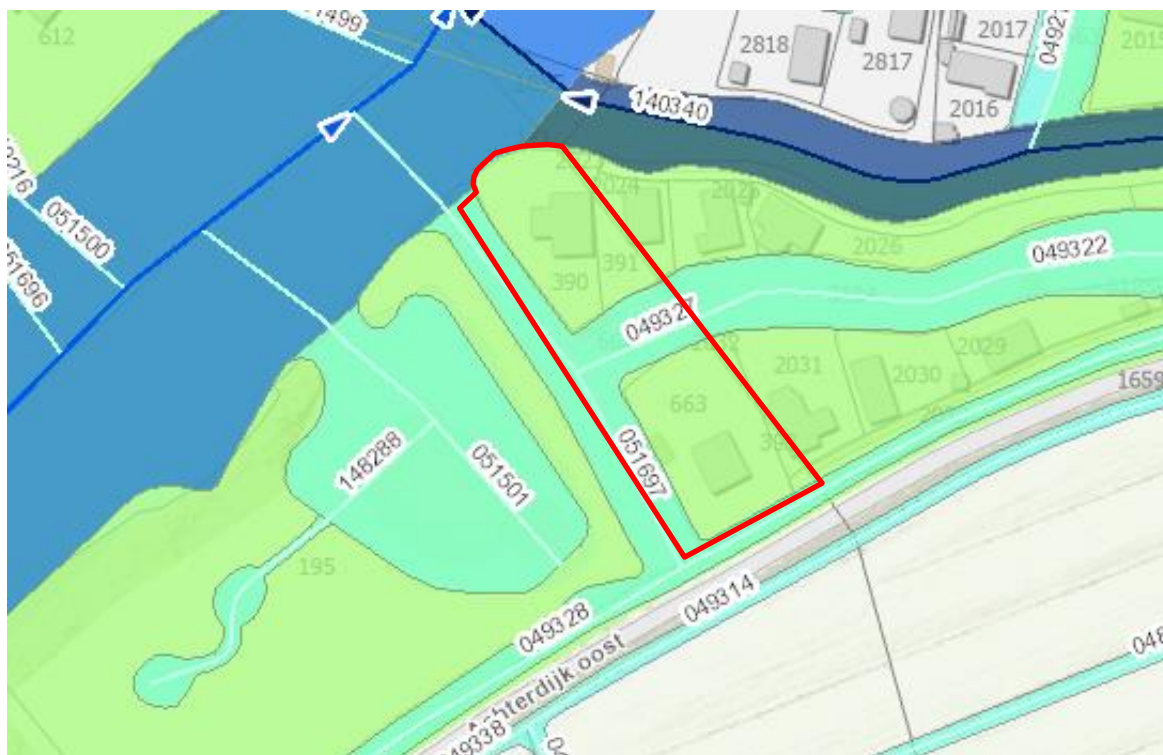
Verordening 'de Keur'

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 Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. 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. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

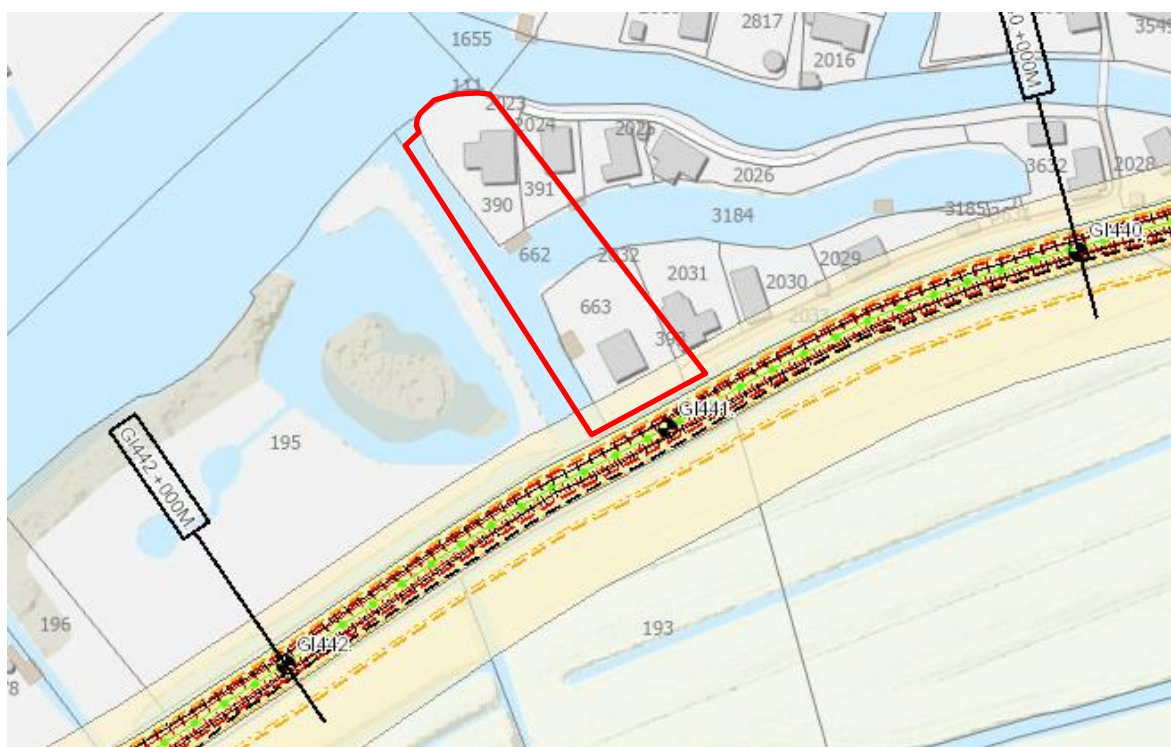
Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen. De Giessen is opgenomen als A-watergang 117514 en ten noordoosten is B-watergang A-watergang 140340 gelegen. Verder zijn in het plangebied de C-watergangen 049327 en 051697 aanwezig. Indien werkzaamheden plaatsvinden in een beschermingszone van een watergang is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland noodzakelijk.



Waterkering

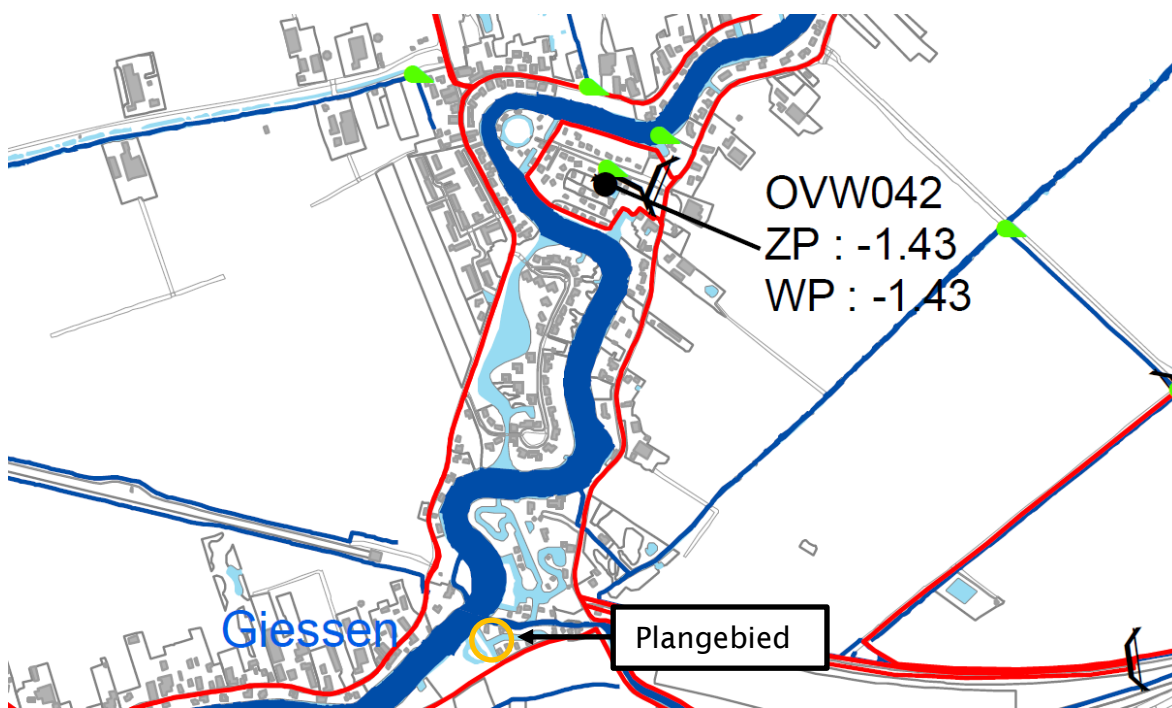
Het plangebied is deels gelegen in de beschermingszone van een regionale waterkering. De waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd. In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van 'ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering'.



Wanneer werkzaamheden plaatsvinden binnen de beschermingszone van de waterkering dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap Rivierenland. Een schriftelijke melding is voldoende indien de werken en werkzaamheden zijn opgenomen in de algemene regels van het waterschap. Ter bescherming van de regionale waterkering is ter plaatse van de beschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' opgenomen.

Waterberging en watercompensatie

Het andere deel van het plangebied is gelegen in het boezemgebied van de Giessen. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de boezemkades. De Giessen behoort tot de Boezem van de Overwaard en heeft een boezempeil (streefpeil) van -0,75 m NAP en een maalpeil (maximumpeil) van -0,25 m NAP. De bebouwing dient ten minste 0,25 m boven het maximumpeil te staan, dat is dus op 0 m NAP-hoogte. Voor boezemgebieden geldt uitsluitend een plicht tot volumecompensatie. Eventuele ophogingen en andere wijzigingen beneden het niveau van 0 m NAP dienen gecompenseerd te worden.



Afbeelding 22: Uitsnede peilgebiedenkaart

Het plan voorziet slechts in een functionele wijziging. De berging in de boezem wordt middels het plan niet negatief beïnvloed. Watercompensatie is hiermee niet noodzakelijk. Wanneer werkzaamheden plaatsvinden waardoor de verharding wel toeneemt, dient aan de hand van de vergunningsaanvraag de watercompensatie berekend te worden. Ter bescherming van het boezemgebied wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' opgenomen in de regels van dit plan. Voor werken en werkzaamheden in het boezemgebied is een watervergunning van het waterschap nodig. Een schriftelijke melding is voldoende indien de werken en werkzaamheden zijn opgenomen in de algemene regels van het waterschap.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. In de statuten van 'De Bilderhof' (waar het plangebied onderdeel van uitmaakt) worden daarnaast bepalingen opgenomen over een maximaal te verhard (niet waterdoorlatend) oppervlak en/of percentage van de percelen, zodat bij (hevige) regenbuien het water gemakkelijker kan infiltreren in de bodem en de parken de groene uitstraling behouden dan wel versterken. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaren van het park. Op de parken ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland. Om in te spelen op de verwachting dat in de toekomst extremere weersomstandigheden zullen zijn worden eigenaren door de VvE gestimuleerd om hemelwater niet op het riool af te laten wateren, maar het hemelwater zoveel mogelijk op te vangen en te gebruiken, het hemelwater te laten infiltreren in de bodem of het overtollig hemelwater af te laten voeren naar watergangen.

Wegbeheer

Binnen het plangebied is de VvE verantwoordelijk voor het onderhoud van de wegen. De percelen worden ontsloten door een wandelpad naar een parkeerterrein. Het park 'De Bilderhof' wordt vervolgens zelf ontsloten op de Neerpolderseweg die onder de verantwoordelijkheid van Waterschap Rivierenland valt.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Indien werkzaamheden plaatsvinden dient een watervergunning aangevraagd te worden. Indien de werken of werkzaamheden zijn opgenomen in de algemene regels van het waterschap, is een schriftelijke melding voldoende.

5.7 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plan voorziet slechts in een functiewijziging. Daardoor voorziet het plan niet in werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Het plan leidt verder niet tot een toename in de stikstofdepositie op beschermde gebieden. Het plangebied is daarnaast niet gelegen in een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natuurnetwerk Nederland, Natura2000-gebieden, belangrijk Weidevogelgebied of Strategische reservering natuur. Tenslotte voorziet het plan niet in werkzaamheden en/of gebruik die kunnen leiden tot extra stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen. Het plan voorziet niet in stikstofdepositie op Natura2000-gebieden.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10;

Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft NSL-monitoring 2021 het volgende overzicht voor het jaar 2020 (rekenpunt 162083):

- Een stikstofconcentratie van 15,0 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 15,9 µg pPM10/m³) met niet meer dan 6 normoverschrijdingsdagen per jaar;
- Een fijnstofconcentratie van 8,8 µg PM2,5/m³;

Voor het plan kan worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan, waardoor gesteld kan worden dat er sprake is van acceptabele concentraties. Daarnaast valt het plan binnen het Besluit NIBM, waardoor het plan vrijgesteld is aan toetsing aan de grenswaarden.

Conclusie

Het plan valt in 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. Daarnaast wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

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

Onderzoek

Het plangebied is gelegen nabij een gasleiding, twee LPG-tankstations, de Betuwelijn en rijksweg A15. Om de invloed van de stationaire inrichtingen en de transportroutes voor gevaarlijke stoffen te inventariseren is door adviesbureau DGMR een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. De conclusie van het rapport luidt als volgt:

'Binnen een kilometer van het plangebied liggen de Betuweroute, de A15, twee LPG-tankstations en een hogedruk aardgasleiding. Alleen de Betuweroute en de A15 vormen een extern risico voor de planlocatie.

Voor beide risicobronnen wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en volstaan vanwege de afstand en hoogte van het groepsrisico een beperkte verantwoording conform artikel 7 van het Bevt. Op de gestelde afstand van de risicobronnen is een gifwolk het enige relevante ongevalsscenario.

De gemeente Hardinxveld-Giessendam moet het groepsrisico als gevolg van deze transportroutes verantwoorden. De veiligheidsregio heeft voor de verantwoording adviesrecht ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Verantwoording groepsrisico

De gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft zich voorgenomen om de twee recreatiewoningen op het voormalige recreatiepark de Bilderhof die binnen haar gemeente liggen als normale woningen aan te wijzen en daarmee permanente bewoning toe te staan. Vanwege de ligging van deze woningen binnen het invloedsgebied van de Betuweroute en de snelweg A15 is voor dit besluit een verantwoording van het groepsrisico nodig.

Bestrijding van een ramp

De voorgenomen ontwikkeling betreft zelf geen externe risicobron. Het plan ligt ook op een zodanige locatie dat het geen belemmering voor hulpdiensten vormt om het spoor of de snelweg te bereiken.

In 2016 heeft de VRZHZ beide recreatieparken geïnspecteerd en hierover een brief aan de gemeente Giessenlanden (inmiddels opgegaan in de gemeente Molenlanden) geschreven. Hierin stelt de veiligheidsregio onder meer:

- De bereikbaarheid en bluswatervoorziening van recreatiepark De Bilderhof is voldoende.
- Voor het park moet aandacht worden besteed aan de inrichting en de afwezigheid van brand bevorderende materialen tussen de woningen.

Daarnaast adviseert de VRZHZ om een bewustwordingstraject met betrekking tot brandveiligheid voor de beide parken op te starten.

De gemeente Molenlanden heeft de aanwijzingen uit deze brief opgevolgd voor het deel van het buurtschap op haar grondgebied. Wij raden aan dat de gemeente Hardinxveld-Giessendam voor deze twee woningen deze aanwijzingen ook opvolgt:

- Het voorkomen van brandoverslag door de aanwezigheid van brand bevorderende materialen buiten de woningen te beperken.
- De bewoners van de twee woningen te laten deelnemen aan de cursus van de brandweer, net als de bewoners van het deel van het buurtschap in de gemeente Molenlanden.
- De bereikbaarheid en bluswatervoorziening is reeds voldoende; de opmerking over blusleidingen die de VRZHZ in haar brief uit 2016 maakte, is gericht op het buurtschap De Giessenburg.

Zelfredzaamheid

De twee beschouwde woningen liggen op meer dan 200 meter van de tunnelmonden af. Vanwege deze afstand tot de risicobronnen is de impact van een brand of drukgolf al zodanig afgezwakt dat men inpanning veilig kan schuilen. Alleen een gifwolk kan voor deze twee woningen nog relevant zijn. In geval van een gifwolk moet men binnen blijven, ramen en deuren te sluiten en de ventilatie uit schakelen.

Bouwkundige eisen

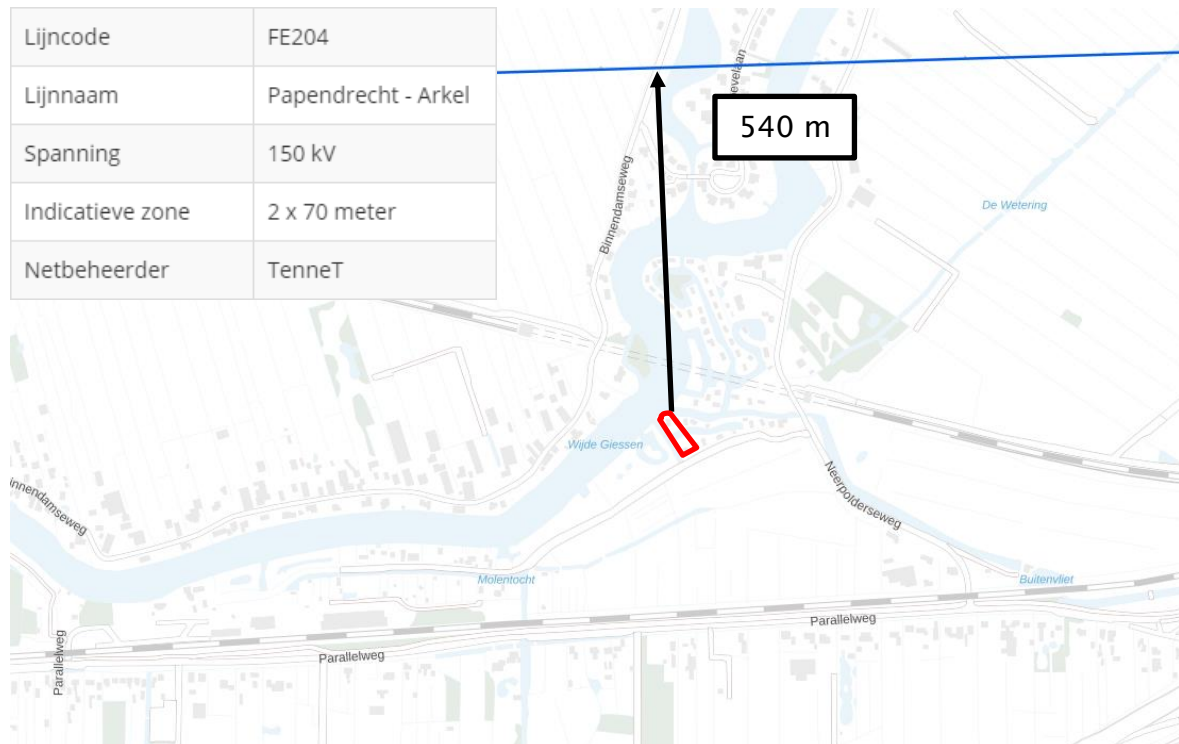
De recreatiewoningen moeten volgens het Bouwbesluit aan dezelfde eisen voldoen als burgerwoningen voor sterkte van de bouwconstructie, voorkomen van brandgevaar, brandoverslag en (het kunnen afsluiten van) ventilatie. Gezien de ligging van de woningen op meer dan 200 meter van enige externe risicobron is ook geen impact te verwachten in de vorm van een warmtestraling van meer dan 10 kW/m² of een drukgolf met een overdruk groter dan 0,02 bar. Daarom worden vanuit externe veiligheid aan de woningen geen aanvullende eisen opgelegd. De terreinen moeten binnen het woonkarakter zoveel mogelijk vrij worden gemaakt van materiaal dat brandoverslag kan veroorzaken, zodat uitbreiding van brand wordt voorkomen en een eventuele ontruiming zo veilig mogelijk kan verlopen.'

Kabels en leidingen

Het plan voorziet niet in ongewenste werkzaamheden voor planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen of waterleidingen. Op enige afstand is een bovengrondse hoogspanningslijn Papendrecht – Arkel (150 kV) gelegen.

De sterkte van het magnetische veld in de buurt van een hoogspanningslijn hangt af van de stroom door de draden, de afstand tot de draden en de fasevolgorde van de draden. De magnetische veldsterkte wordt uitgedrukt in tesla of microtesla (één miljoenste deel van een tesla). Het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft geadviseerd om in situaties waarin kinderen langdurig worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla te voorkomen. Op basis hiervan is door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) indicatieve magneetveldzones bij bovengrondse hoogspanningslijnen opgenomen in de

Netkaart. De indicatieve magneetveldzone geeft de zone weer waar het jaargemiddelde magnetische veld hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden.



Afbeelding 23: Kaart bovengrondse hoogspanningsleidingen

Voor de bovengrondse hoogspanningslijn nabij het plangebied geldt een indicatieve magneetveldzone van 70 meter aan weerszijde van de hoogspanningslijn, gerekend over de grond vanuit het hart van de hoogspanningslijn. Het plangebied is gelegen op een minimale afstand van 540 meter vanuit het hart van de hoogspanningslijn, waarmee gesteld kan worden dat het plangebied ruim buiten de indicatieve magneetveldzone van de hoogspanningslijn is gelegen.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

5.10 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De Vereniging van Eigenaren van 'De Bilderhof' deelt deze ambitie en is voornemens om de buurtschap te verduurzamen. De VvE (en daarmee ook de inwoners) streven naar zo groen en duurzaam mogelijk buurtschap. In de statuten worden bepalingen opgenomen over een maximaal te verharderen (niet waterdoorlatend) oppervlak en/of percentage van de percelen, zodat bij (hevige) regenbuien het water gemakkelijker kan infiltreren in de bodem en het park de groene uitstraling behoudt dan wel versterkt. Verder worden investeringen gedaan in het opwekken van groene energie in de vorm van het plaatsen van zonnepanelen en wordt onderzoek gedaan naar het toepassen van zonnecollectoren en andere duurzame toepassingen in het openbaar gebied. Verder worden bestaande verlichting vervangen door energiezuinigere openbare verlichting. Tenslotte is het wijzigen van de huidige recreatiewoningen zonder toekomstperspectief naar woningen op een locatie die passend en geschikt is voor wonen een vorm van duurzaamheid. Er wordt namelijk een toekomstbestendige oplossing geboden voor een potentieel probleem en worden woningen in een aantrekkelijk woonmilieu toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad binnen de gemeente zonder de fysieke toevoeging van bebouwing. Indien een bewoner ervoor kiest om een woning te herbouwen, dient de woning te voldoen aan het Bouwbesluit voor nieuwbouw en moet de woning voldoen aan de EPC-normen.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.50 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.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Het plan voorziet niet in ingrepen aan de watergangen. Daarnaast kan het water afstromen op de Giessen.

Om in te spelen op de verwachting dat in de toekomst extremere weersomstandigheden zullen zijn, worden de eigenaren door de VvE gestimuleerd om hemelwater niet op het riool af te laten wateren, maar het hemelwater zoveel mogelijk op te vangen en te gebruiken, het hemelwater te laten infiltreren in de bodem of het overtollig hemelwater af te laten voeren naar watergangen.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Het plan voorziet niet in de fysieke toevoeging van wooneenheden en de beschermingszone van de regionale waterkering wordt juridisch-planologisch beschermd door het opnemen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van ruimtelijke plannen rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De VvE van De Bilderhof gaat investeren in het versterken van het huidige groene karakter. Dit wordt gerealiseerd door onder andere het aanplanten van afschermend groen en bomen. Hierdoor wordt bijgedragen aan schaduwwerking en wordt hittestress tegengegaan. Verder zorgt het omliggende water voor een verkoelend effect.

Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. De eigenaren worden door de VvE gestimuleerd om het hemelwater zoveel mogelijk op te vangen en te gebruiken. Indien houtstructuren of planten door droogte een gebrek aan water hebben, kan het opgevangen hemelwater gebruikt worden om de bodem te hydrateren. De beplanting kan daardoor blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buurtschap De Bilderhof' bestaat uit twee delen: de verbeelding en de regels. Het plan gaat 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 bouw mogelijkheden 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 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 'Buurtschap De Bilderhof' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Buurtschap De Bilderhof' is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied', 'Zwaluwpad', 'Veegplan Buitengebied' en 'Paraplubestemmingsplan Wonen en Huishouden'.

Qua bouwregels is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buurtschappen Giessenburg', zodat voor de buurtschap 'De Bilderhof' dezelfde bouwregels gelden voor het bouwen en het kleinschalige karakter qua aard en omvang van de percelen behouden blijven. De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Water

Op het openbaar water is de enkelbestemming 'Water' opgenomen.

Wonen

Teneinde de functionele wijziging van de recreatieparken naar buurtschappen te realiseren is de recreatieve bestemming op de twee percelen omgezet in de bestemming 'Wonen'. Hierin zijn regels opgenomen die ervoor zorgen dat het kleinschalige karakter behouden blijft. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Overige bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

Waarde – Archeologische verwachting 4

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 4' heeft als doel eventuele archeologische waarden in de bodem te beschermen en veilig te stellen.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

De gronden welke mede bestemd zijn voor de waterberging worden voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'.

6.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van water – bootoverkapping';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – bootoverkapping';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – laagvlieggebied'.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Conclusie

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

8 Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met haar overlegpartners.

In het kader van het vooroverleg is het plan toegestuurd naar het waterschap Rivierenland en de provincie Zuid-Holland.

8.2 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

8.3 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet en het Gemeentebblad).