



gemeente
Hardinxveld-Giessendam

Ruimtelijke onderbouwing
Bouwplan twee aaneengesloten woningen
Sluisweg-Parallelweg – kavel 2
te Hardinxveld-Giessendam

30 november 2017

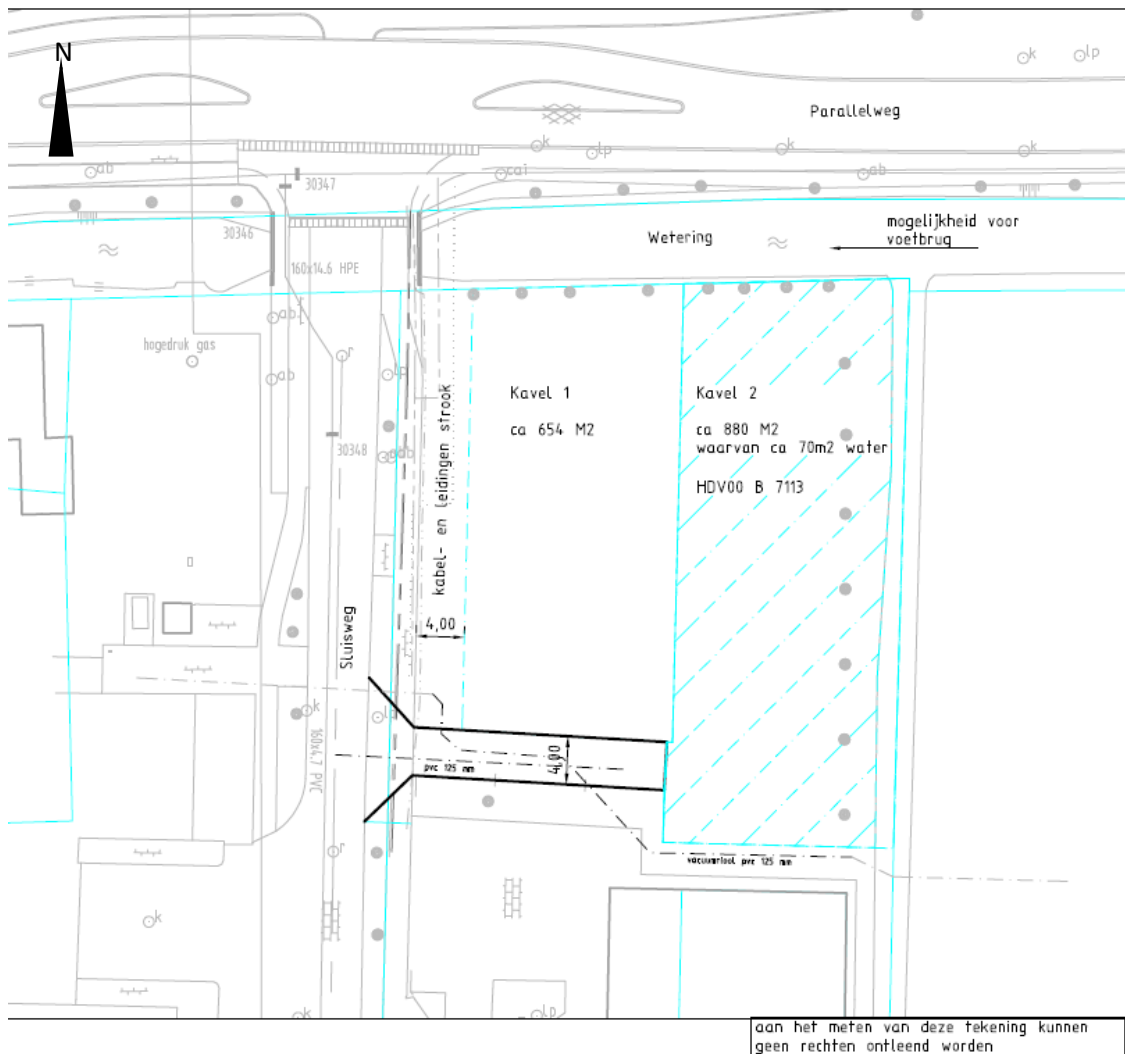
Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Beknopte projectomschrijving	3
1.2 Het (vigerende) bestemmingsplan	3
1.3 Procedure.....	4
2. Bestaande en beoogde situatie	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Het gebied.....	5
2.3 Huidige situatie.....	5
2.4 Nieuwe situatie	6
2.5 Stedenbouwkundige onderbouwing.....	7
3. Beleidskaders	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid.....	8
3.3 provinciaal beleid	9
3.4 gemeentelijk beleid	11
4. Kwaliteit van de leefomgeving.....	13
4.1 Bodem/asbest.....	13
4.2 Geluid.....	13
4.3 Luchtkwaliteit	14
4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur	15
4.5 Externe veiligheid.....	16
4.6 Waterhuishouding	18
4.7 Flora & fauna	19
4.8 Verkeer	20
4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.....	20
4.10 Kabels en Leidingen.....	20
4.11 Milieueffectrapportage.....	21
5. Uitvoerbaarheid	22
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	22
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	22
6. Conclusie.....	23

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving

De Gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft lange tijd twee nieuwbouwkavels aangeboden op de hoek van de Sluisweg en de Parallelweg in Hardinxveld-Giessendam. Kavel 2 is een vrije kavel waar momenteel nog geen bebouwing op staat. Bouwbedrijf Den Dunnen wil hier een twee-onder-een-kapwoning bouwen. Het geldende bestemmingsplan 'Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied' staat slechts twee woningen toe op deze locatie. Op kavel 1 is al één vrijstaande woning gerealiseerd. De bouw van een twee-onder-een-kapwoning op kavel 2, staat het bestemmingplan derhalve niet toe. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Hardinxveld Giessendam, sectie B nummer 7113.

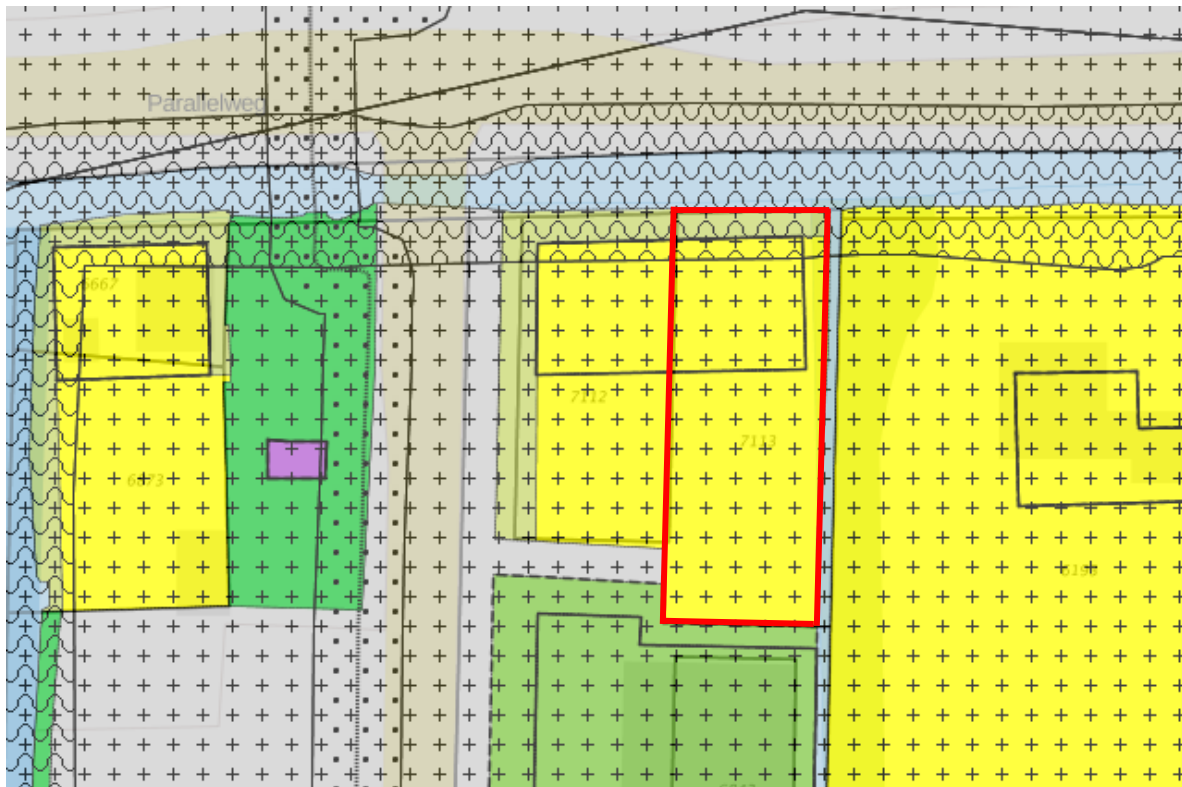


Figuur 1: Plangebied kavel 2 Sluisweg-Parallelweg te Hardinxveld-Giessendam

1.2 Het (vigerende) bestemmingsplan

Het voor het onderhavige perceel geldende bestemmingsplan 'Hardinxveld – Giessendam, bebouwd gebied' is door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam vastgesteld op 30 maart 2017. De planlocatie heeft de bestemming 'Wonen' met een maximum aantal wooneenheden van twee, 'Water', 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' en 'Tuin'. Zoals beschreven in paragraaf 1.1 is de locatie van oorsprong opgedeeld in twee kavels. Op kavel 1 is reeds een vrijstaande woning gebouwd. Voor kavel 2 bestaat de wens om een twee onder één kap woning te realiseren. Om meer dan twee wooneenheden toe te

staan dient het bestemmingsplan te worden herzien, dan wel een zogeheten uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden doorlopen.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan met rood omrand kavel 2 Sluisweg-Parallelweg te Hardinxveld-Giessendam

1.3 Procedure

De gemeente wenst medewerking te verlenen aan onderhavig plan. Hiertoe zal de afwijkingsbevoegdheid ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden gevolgd. Het document dat voor u ligt, biedt hiertoe een ruimtelijk onderbouwing.

2. Bestaande en beoogde situatie

2.1 Inleiding

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

2.2 Het gebied

Hardinxveld en Giessendam behoren tot de oudste ontginningscentra van de Alblasserwaard. Vanuit de oeverwal aan de benedenloop van het veenriviertje de Giessen zijn in noordwestelijke richting de afwateringssloten gegraven. Aangenomen wordt dat het gebied rond Hardinxveld-Giessendam al in 1270 geheel is ontgonnen. Archeologische vondsten op de oevers van de Giessen geven aan dat de eerste intensieve bewoning al plaatsvond in de 11^e eeuw. Deze bewoning heeft zich ontwikkeld langs de Giessen en heeft geleid tot de karakteristieke lintbebouwing op de oeverwallen: een reeks boerderijen die het ontgonnen land aan de achterzijde gebruikten voor agrarische productie. In de loop der eeuwen is de ruimte tussen de boerderijen en de Giessen ingevuld met bebouwing.

Door de historische groei kennen de linten een sterke functiemenging. Dit levert een divers en levendig beeld op. Sommige bedrijven zijn echter zodanig gegroeid dat ze hinder ondervinden van of hinder veroorzaken voor de omgeving. De specifieke situatie van de linten, met name de dijklinten, heeft voor veel woningen een specifieke typologie opgeleverd. Het buitengebied van Hardinxveld-Giessendam betreft een veenweidelandschap. Het ontstaan van het slagenlandschap is met name in het noordwestelijke deel van de gemeente en in het zuidoostelijke deel goed te herkennen.

De Parallelweg is een karakteristiek, beeldbepalend lint in de gemeente. Karaktereigenschap van linten is, dat de bebouwing zich geleidelijk en over vele jaren heeft ontwikkeld waardoor de historie er in is af te lezen. Bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van het lint is een bepaalde (maximale) korrelgrootte van bebouwing, een typisch profiel met beperkte bandbreedte in de positie van bebouwing ten opzichte van de weg, transparantie tussen de bebouwing waardoor het achterliggend landschap ervaarbaar is en een bebouwingsopzet en -typologie die in lijn is met het ontstane (historische) patroon.

2.3 Huidige situatie

Het perceel ligt op de hoek Sluisweg-Parallelweg in Hardinxveld-Giessendam en heeft een oppervlakte van 880 m². De kavel is reeds bouwrijp gemaakt. Er staat nog geen bebouwing op het perceel.



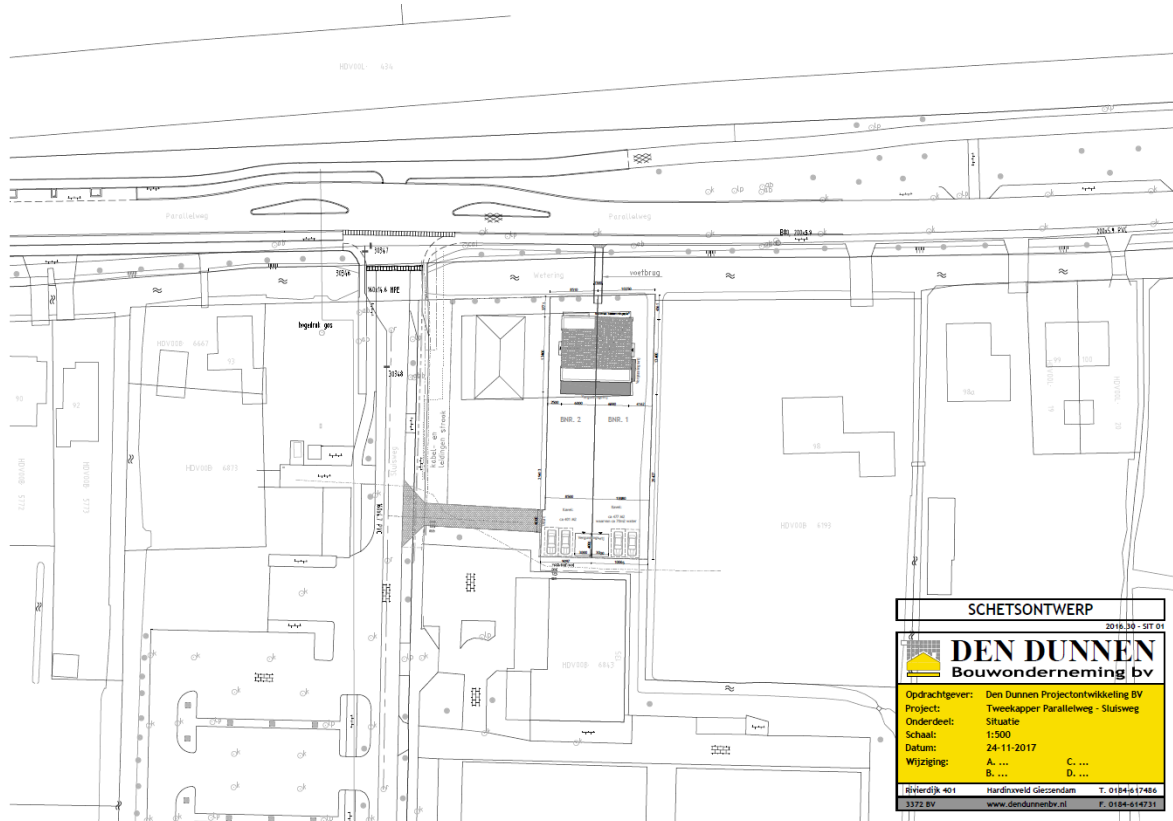
Figuur 3: Foto met links de kavel waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft en rechts de woning op kavel 1

2.4 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt op de betreffende kavel een twee-onder-een-kapwoning gebouwd. Voor deze woningen is reeds een bouwplan getekend en een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.



Figuur 4: Schetsontwerp aanzichten Tweekapper



Figuur 5: Schetsontwerp plattegrond Tweekapper

2.5 Stedenbouwkundige onderbouwing

Het geldend bestemmingsplan staat op de locatie Sluisweg-Parallelweg twee wooneenheden toe. Op kavel 1 is er al een vrijstaande woning gebouwd. Op kavel 2 kan volgens het bestemmingsplan daarom maar één woning gebouwd worden. Echter, stedenbouwkundig is er geen bezwaar tegen het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning op kavel 2. Hiervoor is een aantal argumenten te geven:

1. gezien de situatie en omvang van het perceel en het bouwvlak is het mogelijk een twee-onder-een-kapwoning te realiseren binnen het bestaande bouwvlak en met een gelijksoortige bouwmassa;
2. door een twee-onder-een-kapwoning te realiseren blijft de bebouwing op de hoek van de Sluisweg-Parallelweg zich uiten in twee hoofdvormen;
3. de te realiseren twee-onder-een-kapwoning is georiënteerd op het lint van de Parallelweg;
4. de rooilijn van de woning past in het lint van de Parallelweg;
5. de hoogte van de woning sluit aan op de woning op kavel 1;
6. de parkeerbehoefte behorend bij de te realiseren twee-onder-een-kapwoningen wordt op eigen terrein opgelost;
7. door te voorzien in bebouwing krijgt het perceel een duurzame toekomstwaarde en wordt verrommeling op de kavel en in het lint voorkomen.

3. Beleidskaders

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp 'Verstedelijkings- en landschapsbeleid' aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het plan voor de realisering van onderhavige ontwikkeling is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR. In het SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Hierna wordt hierop ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Uit het Besluit ruimtelijke ordening en de door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu uitgegeven 'Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking' blijkt dat het hierbij om het volgende gaat.

Geen stedelijke ontwikkeling

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Nu er in onderhavig plan slechts twee woningen worden toegevoegd kan deze ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling in de zin van de genoemde ladder worden gezien. Het plan voldoet aan dit onderdeel.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwning moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Ook is via een aanvulling van het

Barro een extra motiveringsplicht aan het Bro toegevoegd voor bestemmingsplannen met stedelijke ontwikkelingen in verband met het onderwerp duurzame verstedelijking (de zogenoemde SER-ladder). Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Zoals hiervoor al is aangegeven voldoet het onderhavige plan aan de ladder duurzame verstedelijking en is het plan tevens niet in strijd met de inhoud van het Barro.

3.3 provinciaal beleid

3.3.1. Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Op 9 juli 2014 zijn de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

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

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de Verordening Ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 2.2.1 en toelichting Verordening Ruimte 2014).

Inpassing

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

Aanpassing

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

Transformatie

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

Het hier voorliggende bouwplan valt in categorie 1 (inpassing). Het betreft hier namelijk een kleine wijziging in een bestaande woonsituatie. De uitwerking van het plan zorgt voor een

kwalitatieve meerwaarde van het gebied en duurzame functionele en ruimtelijke invulling van het plangebied.

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

Woonvisie 2011-2020

Op 12 oktober 2011 heeft de Provinciale Staten de woonvisie 2011-2020 vastgesteld. Sinds 2008 is het beleidsveld wonen sterk in beweging. Centraal in het beleid staat dat iedereen in Zuid-Holland moet kunnen beschikken over een woning passend bij zijn of haar sociaal-economische situatie in een daarbij passend woonmilieu. Een schets van de rol van de provincie en haar voornaamste gesprekspartners geeft inzicht in het krachtenveld van de Zuid-Hollandse woningmarkt. Uit de analyse blijkt dat meer nieuwbouwwoningen gepland zijn dan nodig, dat de kwaliteit van de huidigevoorraad kan worden verbeterd en dat voor een deel van de woningmarkt er een disbalans tussen vraag en aanbod is. De analyse is basis voor een bijstelling van de ambities van de provincie op het gebied van wonen: iedereen in Zuid-Holland moet kunnen beschikken over een woning passend bij zijn of haar sociaal-economische situatie in een daarbij passend woonmilieu. Dat geldt niet alleen voor nu, maar ook voor de toekomst. Daarvoor is balans tussen de huidige en de gewenste voorraad nodig en moet de (energetische) kwaliteit van de bestaande voorraad verbeteren. Herijking van het nieuwbouw- en herstructureringsprogramma is nodig om de gewenste voorraad in 2020 te bereiken. In de sturingsfilosofie van de provincie wordt het belang van regionale woonvisies onderstreept en de sturing op kwaliteit uitgewerkt. De concrete acties die hieruit volgen, worden na vaststelling van deze Woonvisie uitgewerkt in een uitvoeringsagenda Wonen. Bij de totstandkoming van deze visie zijn verschillende partners uit het interne en externe speelveld betrokken, zoals markt, bestuurskundigen, regio's, gemeenten en corporaties. Het Afwegingskader Woningbouw wordt gebruikt om te beslissen hoe de vraagkant van de woningmarkt moet worden ingevuld. Uitgangspunt is 'kwaliteit boven kwantiteit'. De onderstaande stappen zijn een volgordelijke beschrijving van de te ondernemen stappen om een antwoord te formuleren op de woningbehoefte en gaan tevens in op de ruimtelijke vraag:

1. benut de bestaande voorraad. Te allen tijde moet worden gekeken of een oplossing voor een woningvraag kan worden gevonden in de bestaande voorraad;
2. transformeer de bestaande voorraad, waardoor woonmilieus beter in balans raken;
3. voeg nieuwbouw toe, waardoor woonmilieus beter in balans raken, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden (Bouwen binnen bestaande stedelijk en dorps gebied. Binnen de Zuidvleugel is gekozen is om deze woningen in hoge dichtheid rond hoogwaardig openbaar vervoer te concentreren.);
4. voeg nieuwbouw toe als aanvulling van kritische massa met het oog op behoud van voorzieningen in stedelijk gebied in de Zuidvleugel, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden;
5. voeg nieuwbouw toe als aanvulling van kritische massa vanuit optiek van kernenbeleid, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden;
6. wijzig de contouren.

De provincie monitort jaarlijks de voortgang van de woningnieuwbouw in Zuid-Holland en blikt vooruit. De resultaten staan in de monitor Wonen en vormen input voor regionale woonvisies. De basis voor de monitor zijn de ambities uit woonvisies.

Het onderhavige plan voegt twee woningen aan de voorraad toe. Dit is in te passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

3.4 gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2030

De structuurvisie 2030 is op 19 januari 2015 vastgesteld. Deze structuurvisie is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie met een richtinggevend en programmatisch karakter die integrale keuzes bevat voor de hoofdlijnen van beleid voor de komende periode. De structuurvisie bouwt voort op de Visie Hardinxveld-Giessendam, die op 22 maart 2012 na een zeer interactief traject met de bevolking is vastgesteld. De structuurvisie vertaalt deze visie naar de ruimtelijke ontwikkeling van Hardinxveld-Giessendam. De structuurvisie, die vooruitkijkt tot 2030, is eveneens een integraal document en heeft als doel om de verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen landschap, woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en werkgelegenheid zorgvuldig af te wegen. De structuurvisie biedt een kader waarin aanspraken op de ruimte kunnen worden afgestemd en gecombineerd. Deze structuurvisie is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke en sociale kwaliteiten. Daarnaast is de structuurvisie gericht op het versterken en behouden van de leefbaarheid.

In de structuurvisie wordt gestuurd op ruimtelijke structuren: waar gebeurt wat, op welke manier, op welk moment en waarom? De structuurvisie is bedoeld om voor de langere termijn ruimtelijke samenhang tot stand te brengen en bezit daarom een zekere mate van globaliteit en abstractie. Het vormt de basis voor het toekomstig beleid; ter uitwerking van de structuurvisie kunnen gebiedsvisies, masterplannen en bestemmingsplannen worden opgesteld en concrete (plan)ontwikkelingen in gang worden gezet. Met het realiseren van de voorgestelde twee–onder–een–kapwoning op de resterende vrije kavel op de locatie Sluisweg-Parallelweg wordt invulling gegeven aan een woningbouwplan aan het bebouwingslint van de Parallelweg. Een braakliggend stuk terrein krijgt een duurzame invulling en ook wordt voorzien in de binnen de gemeente bestaande behoefte aan woningbouw. Het maken van de afweging om woningbouw toe te staan op de locatie Sluisweg-Parallelweg is in deze ruimtelijke onderbouwing niet aan de orde, de keuze hiervoor is feitelijk al gemaakt en bestendig in het geldende bestemmingsplan voor het plangebied.

Nota Wonen 2012-2022

De Nota Wonen:

- is bedoeld om een zo actueel mogelijk woonbeleid te formuleren;
- geeft inzicht in ontwikkelingen en trends op de lokale woningmarkt;
- formuleert ambities voor het woonbeleid voor de periode 2012-2022;
- bevat een (flexibel) bouwprogramma;
- bevat een uitvoeringsparagraaf, waarin de doelen SMART worden geformuleerd;
- besteedt integraal aandacht aan wonen, welzijn en zorg;
- is een toetsingskader voor projecten;
- fungeert als basis voor de op te stellen structuurvisie en de nieuwe prestatieafspraken met Omnivera GWZ;
- maakt het mogelijk dat de Nota Wonen jaarlijks eenvoudig kan worden geactualiseerd.

De onderhavige twee woningen passen binnen het flexibele bouwprogramma van de Gemeente Hardinxveld-Giessendam.

Groenbeleidsplan

Het groenbeleidsplan vormt de basis voor het gemeentelijk groenbeleid op de langere termijn. In het plan zijn randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd die dienst kunnen doen als toetsingskader waar het gaat om belangenafwegingen tussen het groen enerzijds en andere aspecten anderzijds. Het plan is richtinggevend en heeft een vergelijkbare status als andere gemeentelijke beleidsplannen.

Heel herkenbaar voor de structuur van de kern Neder-Hardinxveld/Giessendam is de lintbebouwing langs het riviertje de Giessen en een centrum rond de sluis. Ook de voor de Tweede Wereldoorlog gebouwde bebouwingslinten de Peulenstraat, de Nieuweweg en de Sluisweg zijn karakteristiek. De vooroorlogse wijk Over 't Spoor is een op zichzelf staande wijk met relatief weinig groen.

Om het gewenste beeld uit de visie te kunnen realiseren, moet gestreefd worden naar samenwerking met winkeleigenaren in het centrum om eenzelfde groene inrichting te realiseren. De Buiten Giessen als blauwe doorgaande structuur moet nadrukkelijk aanwezig zijn in het centrum. De relatief smalle woonstraten moeten veiliger worden ingericht door het plaatsen van hagen.

Het voorliggende plan is niet strijdig met de doestellingen uit het groenbeleidsplan.

Welstandsbeleid Hardinxveld-Giessendam

De gemeenteraad heeft besloten om ingaande 2017 het welstandstoezicht af te schaffen. Er is om die reden geen welstandstoets meer vooraf.

Richtlijn ontwikkelingsmogelijkheden Parallelweg

De Parallelweg is een karakteristiek, beeldbepalend lint in de gemeente. Karaktereigenschap van linten is, dat de bebouwing zich geleidelijk en over vele jaren heeft ontwikkeld waardoor de historie er in is af te lezen. Bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van het lint is een bepaalde (maximale) korrelgrootte van bebouwing, een typisch profiel met beperkte bandbreedte in de positie van bebouwing ten opzichte van de weg, transparantie tussen de bebouwing waardoor het achterliggend landschap ervaarbaar is en een bebouwingsopzet en -typologie die in lijn is met het ontstane (historische) patroon.

Vanuit de gemeente Hardinxveld-Giessendam is er de behoefte om consequent op initiatieven te kunnen reageren en te kunnen bepalen of, en zo ja op welke wijze een initiatief mogelijk kan zijn. Daarom is de richtlijn opgesteld, waarin de ontwikkelingsmogelijkheden aan de Parallelweg worden beschreven. Ten aanzien van het lint aan de Parallelweg zijn onderstaande richtlijnen daarbij van belang:

De bebouwing aan de zuidzijde van de Parallelweg kent twee karakters. Het gebied globaal oostelijk van Parallelweg 105 en westelijk van Parallelweg 143 is een zone, waar de kavelritmiek, bebouwingsdichtheid en het doorzicht tussen de bebouwing op het achterliggende landschap een waardevolle combinatie is die behouden dient te worden. Ontwikkelingen zijn hier in principe gelimiteerd binnen de kaders van de bestaande bebouwing. In de gebieden oostelijk en westelijk van deze zone staat de bebouwing over het algemeen dichter op elkaar en zijn percelen minder diep. Ook is het karakter van het achterliggende landschap minder open (door onder meer sportvoorzieningen en bebouwing). Ter plaatse van deze gebieden zijn ontwikkelingen van (sloop-) nieuwbouw en enige mate van verdichting mogelijk, mits passend in de schaal, maat en karakteristiek van bebouwing ter plaatse.

De locatie Sluisweg-Parallelweg ligt in het deel van de Parallelweg, waar nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan. De ontwikkeling van twee-onder-een-kapwoning past tevens binnen de schaal, maat en karakteristiek van de Parallelweg.

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Bodem/asbest

De Woningwet bepaalt in artikel 8 dat de bouwverordening voorschriften bevat omtrent het tegen gaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Daarom is er in 2010 door Tauw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden:

Door middel van dit bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locaties vastgelegd. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn ons inziens geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen plannen.

Grond die tijdens eventuele graafwerkzaamheden op de onderzochte locaties vrijkomt, is niet zondermeer geschikt voor het gebruik buiten de locatie. Indien er na werkzaamheden grond van de locaties dient te worden afgevoerd, zal deze voor de definitieve verwerking onderzocht moeten worden conform het Besluit Bodemkwaliteit.

In augustus 2016 is er door Tauw een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond ter plaatse van de bouwlocatie niet verontreinigd is met OCB's.

Naar aanleiding van de handreiking 'toepassing van PFOA houdende grond Drechtsteden e.o.' van 3 november 2017 is nader onderzoek naar PFOA nodig. Dit nader bodemonderzoek is in maart 2018 uitgevoerd door bk ingenieurs. De conclusie van dit onderzoek luidt:

Met het recente bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit ten aanzien van PFOA op de locatie Sluisweg-Oost (nummer 139 en aangrenzend perceel) te Hardinxveld-Giessendam vastgelegd. De hypothese 'verdacht op het voorkomen van PFOA' is juist gebleken. Aangezien de PFOA-gehalten in de bodem onder de humane risicogrenzen volgens het RIVM liggen, wordt het uitvoeren van nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem inzake PFOA bestaat geen bezwaar voor de voorgenomen herontwikkeling. De rapportage kan gebruikt worden voor een omgevingsvergunningaanvraag.

Voor hergebruik van grond wordt inzake PFOA verwezen naar de 'Handreiking toepassing van PFOA houdende grond Drechtsteden e.o.' (OZHZ van 3 november 2017). Hieruit volgt dat op de locatie vrijkomende grond alleen toegepast mag worden in de directe omgeving. Hergebruik buiten de aangewezen zones is niet toegestaan.

4.2 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet Geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten. In maart 2018 heeft Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het voornemen woningbouw op de locatie Sluisweg-Parallelweg planologisch mogelijk te maken. Onderstaande conclusies komen uit dit onderzoek:

Wegverkeer

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Parallelweg hoger is dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt op de noordgevel maximaal 56 dB. Omdat deze hoogste geluidbelasting ruimschoots lager is dan maximaal toegestane hogere waarde (ontheffingswaarde) van 63 dB leidt de Wgh niet tot een onoverkomelijke belemmering. Verder blijkt uit deze resultaten dat de zuidgevel van

de woning (tuinzijde) een geluidbelasting ondervindt die ruimschoots lager is dan de voorkeurgrenswaarde. Omdat de voorkeurgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, is het noodzakelijk dat voor de woningen in dit plan een hogere waarde wordt vastgesteld voor het verkeer op de Parallelweg.

Uit de rekenresultaten voor de Sluisweg (30 km-weg) blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op deze weg ruim lager is dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 38 dB op de zuidgevel van de woning. Deze geluidbelasting leidt niet tot belemmeringen.

Railverkeer

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het railverkeer op de noordgevel van de woningen maximaal 60 dB bedraagt. De voorkeurgrenswaarde van 55 dB uit het Bgh wordt met 5 dB overschreden. De maximale hogere waarde van 68 dB wordt niet overschreden. Omdat de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden moet een hogere waarde worden vastgesteld voor railverkeerslawaaai.

Omdat een hogere waarde noodzakelijk is moet bij de omgevingsvergunning voor het bouwen worden getoetst of de karakteristieke geluidswering van de gevels van de woning voldoet aan de eisen zoals vastgesteld in het Bouwbesluit 2012.

In augustus 2010 heeft Tauw ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het voornemen woningbouw op de locatie Sluisweg-Parallelweg planologisch mogelijk te maken. Onderstaande conclusie komt uit dit onderzoek:

Bedrijvigheid

De sportvelden van de korfbalvereniging "Vriendenschaar" hebben conform de SBI-codering een geluidhindercontour van 30 meter (gemengd gebied). De geluidcontour valt over het zuidelijke gedeelte van het plangebied. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er woningen van derden zich op een kortere afstand bevinden, ook bevindt zich het clubgebouw tussen de sportvelden en het plangebied. Voor de geluidhinder contour van korfbalvereniging "Vriendenschaar" wordt geen knelpunt verwacht voor de realisatie van het voorgenomen plan.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (hierna Wm) is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De Wm bevat namelijk grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. In artikel 5.16 Wm is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

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

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		16,4
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6: Berekening NIBM-tool voor vaststellen bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit

Conclusie

De voorgenoemde ontwikkeling betreft een beperkte uitbreiding van het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen aan de orde.

4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur

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

Een woning heeft volgens van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geen milieuzonering. Het bouwblok voor twee woningen wordt gesitueerd tussen bestaande woningen. Deze woningen hebben ten opzichte van de bestaande woningen geen richtafstand. Aan de overzijde van de Sluisweg ligt op circa 200 meter afstand van de nieuwe woningen een overdekt zwembad. Voor zowel geur, stof en geluid valt dit buiten de door de VNG-brochure opgestelde grootste afstand van 50 meter. De nieuwe woningen ondervinden

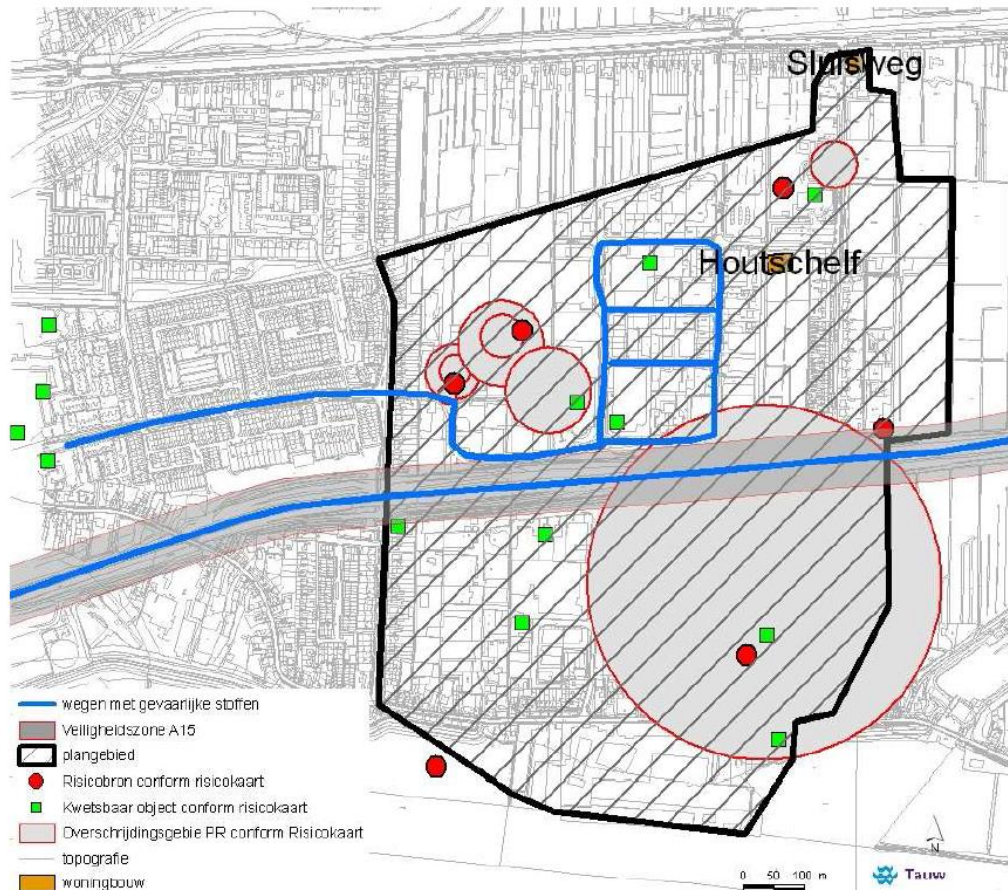
daarom geen hinder van geur, stof en geluid. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn geen belemmeringen aan de orde.

4.5 Externe veiligheid

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

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

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij de bouwlocatie relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is. In augustus 2010 is door Tauw een quickscan externe veiligheid uitgevoerd voor bestemmingsplan Langeveer, Nieuweweg en Sluisweg. Het plangebied kavel 2 Sluisweg-Parallelweg ligt hierbinnen. Het plangebied met de voorgenomen woninglocatie is uitgewerkt in onderstaand figuur.



Figuur 7: ligging plangebied bestemmingsplan Langeveer, Nieuwegeweg en Sluisweg, risicobronnen (rood), kwetsbare objecten (groen), route voor gevaarlijke stoffen (blauw) en woningbouwlocaties (oranje)

Transport over weg, water en spoor

Uit de quickscan externe veiligheid van Tauw blijkt dat er nabij de planlocatie geen sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen:

Weg

Een aantal wegen rondom het plangebied maakt deel uit van de gemeentelijke route voor gevaarlijke stoffen. De gemeente heeft aangegeven, dat over deze wegen geen LPG meer wordt vervoerd en het aantal overige gevaarlijke transporten lager is dan 875 per jaar. Daarmee wordt conform de drempelwaarden uit het parse boek (CPR 18^e) voldaan aan het plaatsgebonden risico en wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden.

Spoor

Over de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen (Merwe-Lingelijn) die ten noorden van het plangebied licht worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Ook ligt de locatie buiten de risico contour van de Betuweroute.

Water

Er zijn nabij het plangebied geen waterwegen gelegen. Er zijn daarom geen risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over het water aanwezig.

Transport per buisleiding

Langs de Sluisweg loopt buisleiding W-528-08-8. Deze leiding heeft een diameter van 6,25 inch en een werkdruk van 40 bar. De woningbouwlocatie aan de Sluisweg ligt, afhankelijk van de precieze ligging van de woningen en buisleiding mogelijk binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Gezien de gelijke ligging van de nieuw te bouwen woningen en de circa 60 bestaande woningen ten opzichte van de buisleiding, zal het groepsrisico, naar alle waarschijnlijkheid met minder dan 10% toenemen. Berekening en verantwoording van het groepsrisico zijn daardoor zonder meer niet nodig.

Bedrijvigheid

Uit de quickscan externe veiligheid uitgevoerd door Tauw in augustus 2010 blijkt dat het plangebied op voldoende afstand ligt van bedrijven die een risicobron kunnen vormen:

Bij zwembad De Duikelaar staat een opslagtank voor Chloorbleekloog (1.200 l). Het zwembad valt echter onder het activiteitenbesluit en hoeft daarom niet als inrichting te worden beschouwd. Het zwembad valt daarmee niet onder het BEVI, ook al beschikt men over een opslag met meer dan 1000 kg van een toxische stof. Nader onderzoek is daarmee niet nodig. Ter indicatie van het risico geeft de Brabantse Milieukaart voor chloorgas, wat als gevolg van een incident met een dergelijke opslagtank kan ontstaan, een effectafstand van 90 meter. De dichtst bijgelegen woningbouwlocatie aan de Sluisweg staat op 150 meter. Hier zijn geen effecten meer te verwachten als gevolg van een incident met deze opslagtank.

Uit de quickscan blijkt dat de ontwikkeling als aanvaardbaar kan worden bestempeld.

4.6 Waterhuishouding

Beleid

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel 'Koers houden, kansen benutten'. Dit beleid is op 22 december 2015 in werking getreden. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma bewegen we mee met veranderingen om ons heen en benutten ze kansen die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wilt bereiken.

Waterneutraal inrichten

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan ' Hardinxveld-Giessendam bebouwd gebied' is het bouwvlak waarbinnen de twee-onder-een-kap woning valt reeds opgenomen. Het bouwvlak maakt daarom onderdeel uit van de watertoets die uit is gevoerd voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Er is daarom geen watercompensatie nodig voor de bouw van de twee-onder-een-kap woning.

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Schoon inrichten

In het plan is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. De woning wordt voorzien van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen wordt afgevoerd via de aangelegde watergangen.

Er zijn geen overstorten uit het gemengde rioolstelsel of rioolwaterpersleidingen van het waterschap in of nabij het plangebied die een risico kunnen opleveren voor het plangebied.

Veilig inrichten

Het bebouwingsgebied ligt voor een klein deel binnen de strook waar de dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie geldt. Om toch hier te mogen bouwen zal schriftelijk advies gevraagd moeten worden bij de waterbeheerder. Tevens is een watervergunning nodig.

Voetgangersbrug

Tussen de woning en de Parallelweg ligt een oppervlaktewaterlichaam met een A-status. Voor werken en werkzaamheden in, op en in de buurt van wateren, waterkeringen en wegen die in beheer van Waterschap Rivierenland zijn, heeft het waterschap regels opgesteld. Indien deze werken of werkzaamheden aan deze regels voldoen is het doen van een melding bij waterschap Rivierenland voldoende. Indien niet aan de gestelde regels wordt voldaan zal er een vergunning aangevraagd worden.

Het maken van de voetgangersbrug is omgevingsvergunningsplichtig. Tevens is hiervoor een watervergunning nodig.

Conclusie

Vanwege de toename in verhard oppervlak is watercompensatie nodig, daarnaast moet advies gevraagd worden aan de waterbeheerder voor het bouwen boven of nabij de A-watengang. Verder tast het plan geen waterbelangen aan.

4.7 Flora & fauna

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden. Het nieuwe wettelijke stelsel vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelgeving. Op basis van deze wet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het gebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingzone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied.

Voor alle in het wild levende planten- en diersoorten geldt de zogenaamde zorgplicht (ook bekend als de algemene zorgplicht uit artikel 2 Flora en fauna wet). Dit houdt in dat

'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Het plangebied is momenteel in eigendom en beheer van de gemeente. Het betreft een grasveld dat regelmatig gemaaid wordt. Daarnaast bevat het plan geen wijzigingen in de waterstructuren danwel waterkanten. Vanwege het huidige gebruik is aannemelijk dat zich geen bijzondere natuurwaarden op het perceel aanwezig zijn. Wel geldt de boven genoemde zorgplicht voor alle in het wild levende planten- en diersoorten.

4.8 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via een voetgangersbrug naar de Parallelweg. Daarnaast wordt de kavel ontsloten via de Sluisweg. Door de toevoeging van twee woningen kan sprake zijn van een toename van 16 vervoersbewegingen per etmaal (CROW-gegevens). De Parallelweg en de Sluisweg zijn voldoende gedimensioneerd om die vervoersbewegingen te verwerken. De ontsluiting van de twee nieuw te bouwen woningen en de reeds gebouwde woning zal plaatsvinden via de Parallelweg en de Sluisweg.

Parkeren

Voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor onderhavig bouwplan wordt via het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) gebruik gemaakt van de parkeernorm volgens de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie 2012 van het CROW. Uitgaande van de parkeernorm voor twee-onder-een-kapwoningen in de koopsector, weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom en 0,3 parkeerplaatsen voor het aandeel bezoeker komt de parkeernorm uit op 2,6 parkeerplaatsen per woning. Voor de twee woningen samen is de parkeernorm 5,2. Er moeten daarom 5 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Hieraan wordt voldaan.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Het huidige bestemmingsplan geeft voor de planlocatie een Waarde Archeologie 5 aan. Het huidige bestemmingsplan geeft bij deze waarde aan dat ingeval van een aanvraag voor het oprichten van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk over een oppervlakte van 250 m² of meer en op een diepte tussen de 1,5 m en 5 m een onderzoek moet worden aangeleverd. Deze dubbelbestemming is in het huidige plan overgenomen. De nieuwe aaneengesloten woningen aan de Sluisweg-Parallelweg hebben gezamenlijk een oppervlakte die niet groter is dan 250m². Nu deze woningen de 250m² niet overschrijden is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.10 Kabels en Leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen (zie 4.4).

4.11 Milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij ontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een Milieueffectrapportage (Mer) moet worden opgesteld. In dit geval kan worden overgegaan tot een vormvrije Mer. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die het bouwen van een extra woning binnen het bouwvlak behelst. De impact van dit plan is beperkt en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Er zullen geen nadelige milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Mer wordt opgesteld.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente was eigenaar van het plangebied, het perceel waarop de twee-onder-een-kapwoning voorzien is. Ten behoeve van de ontwikkeling is eerder een grondexploitatie vastgesteld. Vervolgens is de grond verkocht aan de initiatiefnemer. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door en is voor verdere rekening en risico van de initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het huidige bestemmingsplan maakt bouw van een woning reeds mogelijk. De gemeente en de initiatiefnemer hebben de omwonenden van het plangebied persoonlijk geïnformeerd over de plannen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing komt als onderdeel van de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage te liggen. Een ieder kan dan een zienswijze naar voren brengen.

6. Conclusie

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van een twee-onder-één-kapwoning op de zogeheten kavel 2 op de locatie Sluisweg-Parallelweg te Hardinxveld-Giessendam. Voor de uitvoering van dit plan wordt een uitgebreide procedure van de Wabo doorlopen omdat het vigerend bestemmingsplan maar één woning toelaat op de kavel. Het is noodzakelijk dat voor de woningen in dit plan een hogere waarde wordt vastgesteld. Ook zal bij de omgevingsvergunning voor het bouwen worden getoetst of de karakteristieke geluidwering van de gevels van de woningen voldoet aan de eisen zoals vastgesteld in het Bouwbesluit 2012. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het voorgenomen bouwplan verder voldoet aan de eisen die aan een goede ruimtelijke ordening worden gesteld.