

Toelichting Bestemmingsplan

'Rivierdijk 88 en 89' te Hardinxveld- Giessendam



*Voorontwerp november 2017
Ontwerp januari 2018*

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Beknopte projectomschrijving	3
1.2 Het vigerende bestemmingsplan	3
1.3 Leeswijzer	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
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	13
4. Kwaliteit van de leefomgeving	15
4.1 Bodem	15
4.2 Geluid	15
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.4 Bedrijven en milieuzonering en geur	19
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Waterhuishouding	21
4.7 Flora en fauna	23
4.8 Verkeer	23
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.10 Kabels en leidingen	24
4.11 Milieueffectrapportage	24
5. Juridische plantoelichting	25
6. Economische uitvoerbaarheid	26
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening.	27

Bijlagen bij bestemmingsplan:

Bijlage 1: akoestisch onderzoek Kraaij Akoestisch Adviesbureau d.d. 21 februari 2017

Bijlage 2: bodemonderzoek Geonius Milieu d.d. 9 maart 2017

Bijlage 3: stedenbouwkundig advies Spacevalue d.d. 24 juli 2017

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving.

Op het perceel Rivierdijk 89 te Hardinxveld-Giessendam is een verouderde woning aanwezig. Initiatiefnemer, de familie R. Klop, wil deze woning afbreken en een nieuwe vrijstaande woning op grotere afstand van de Rivierdijk bouwen. Daarnaast bestaat het plan om op het perceel Rivierdijk 88 (eigenaar/ initiatiefnemer familie De Vree) een bouwvlak te leggen voor een toekomstig te bouwen vrijstaande woning. Het geldende bestemmingsplan staat weliswaar twee woningen toe op genoemde percelen, maar dan in de vorm van een 2/1 kap woning. De bouw van twee vrijstaande woningen staat het bestemmingsplan niet toe.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Hardinxveld Giessendam, sectie C nummers 3753 en 3762.

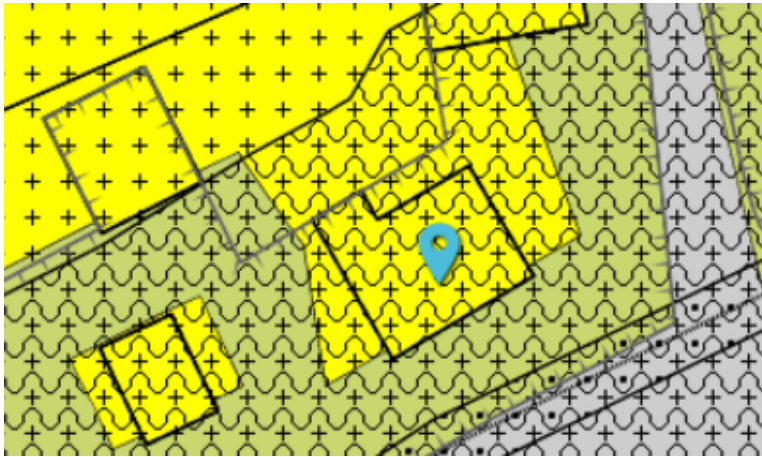


Figuur 1.1: Situering plangebied

1.2 Het (vigerende) bestemmingsplan

Het voor het onderhavige perceel geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam vastgesteld op 28 april 2016.

De planlocatie heeft grotendeels de bestemming 'Wonen' met een bouwaanduiding 'twee aaneen' en voor het overige de bestemming 'Tuin'. Binnen het bouwvlak op de woonbestemming is het mogelijk om een 2/1 kap woning te realiseren. Daar de wens bestaat om twee vrijstaande woningen te realiseren dient het bestemmingsplan te worden herzien.



Figuur 1.2: verbeelding huidige bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting omvat

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Bestaande en beoogde situatie

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5: Juridische plantoelichting

Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid

2. Bestaande en beoogde situatie

2.1 Inleiding

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

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, waar ook de Rivierdijk onderdeel van uit maakt, 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 Rivierdijk is karakteristiek. Langs deze dijk is een belangrijk deel van de gemeente drooggelegd. Langs de Rivierdijk is van oudsher bebouwing te vinden en meer naar het oosten ook watergebonden bedrijvigheid. Op die plekken waar doorzichten vanaf de Rivierdijk richting het water aanwezig zijn, worden deze doorzichten dan ook bij voorkeur behouden, al vraagt dit wel steeds een zorgvuldige afweging.

2.3 Huidige situatie

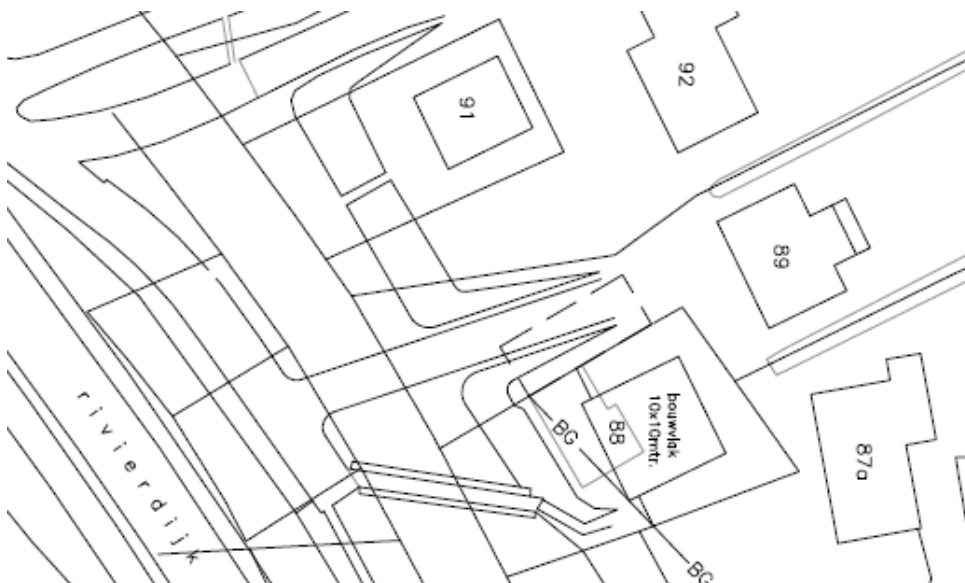
In de huidige situatie zijn er aan de Rivierdijk 88 en 89 twee aaneen gebouwde woningen aanwezig. De woningen zijn gelegen langs de Rivierdijk in het lint.



Figuur 2.1: huidige bebouwing

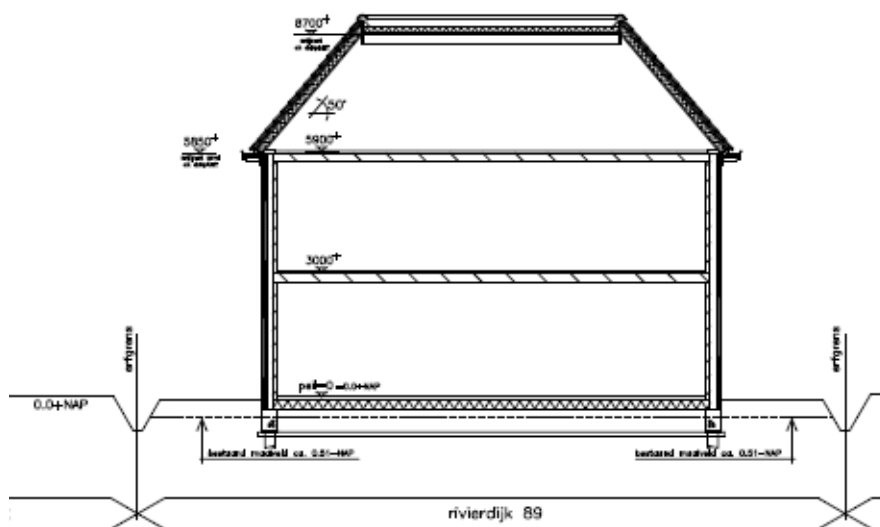
2.4 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden de woningen vrijstaand in plaats van aan elkaar gebouwd. Het aantal woningen vermeerderd niet, maar de bouwvlakken worden separaat van elkaar gesitueerd. Voor de woning Rivierdijk 89 is reeds een bouwplan getekend, voor Rivierdijk 88 nog niet (zie figuur 2.2). De goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter worden op de verbeelding opgenomen. Het gaat om een bouwvlak van 10 x 10 m. Spacevalue stelde een stedenbouwkundig advies op. Hieraan wordt voldaan. Deze is bijgevoegd als bijlage 3.



Figuur 2.2; Overzichtstekening bouwvlak Rivierdijk 88

Zoals aangegeven is voor Rivierdijk 89 een concreet bouwplan beschikbaar. De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter, het bouwplan blijft daarmee binnen de huidige toegestane maten. In verband met het peil ter plaatse kan de daadwerkelijke goothoogte hoger kan uitvallen dan 6 meter. Deze wijziging, mits deze niet meer dan 15% bedraagt kan worden opgevangen met toepassing van artikel 12 van de regels. In dit artikel is opgenomen dat burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 12 van de regels tot maximaal 15% kunnen afwijken van de toegestane maten en percentages.



langsdoorsnede

Figuur 2.3: doorsnede Rivierdijk 89



Figuur 2.4: voor- en achteraanzicht Rivierdijk 89

3. Beleidskader

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 (ook wel aangeduid als ‘SER-ladder’. Hierna wordt op deze SER-ladder 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 bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Nu er geen woning wordt toegevoegd, maar er slechts sprake is van een verschuiving van het bouwvlak kan deze ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling in de zin van de genoemde ladder worden gezien.

Het plangebied ligt niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied, maar op de locatie zijn op dit moment bestemmingsplanmatig al twee woningen mogelijk. Het betreft in planologische zin dan ook geen toename van het aantal woningen.



Figuur 3.1. Uitsnede kaart bestaand stads- en dorpsgebied.

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 onderbouwing 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 zal 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 SER-ladder en is het plan tevens niet in strijd met de inhoud van het Barro.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een van deze gebieden. Het plan is niet in strijd met het Barro.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014.

Visie Ruimte en Mobiliteit/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.

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 huidige voorraad 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 woningniewbouw in Zuid-Holland en blikst 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 voldoet aan deze visie omdat de bestaande voorraad woningen niet wordt uitgebreid.

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. Daar er op de planlocatie geen woningen worden toegevoegd, maar er enkel een kleine ruimtelijke verschuiving plaatsvindt is het plan in overeenstemming met de structuurvisie

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;
- maakt het mogelijk dat de Nota Wonen jaarlijks eenvoudig kan worden geactualiseerd.

De Nota Wonen geeft geen directe uitgangspunten voor het bestemmingsplan, aangezien er geen woningtoevoegingen plaatsvinden.

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 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 bestemmingsplan is niet strijdig met de doelstellingen 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.

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 op 9 maart 2017 door Geonius een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden:

*Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:
In de bovengrond zijn een aantal zware metalen en PAK licht verhoogd aangetoond;
In de ondergrond is een matig verhoogd gehalte koper aangetroffen en zijn een aantal zware metalen en PAK licht verhoogd aangetoond;
Na analyse van de deelmonsters blijkt dat koper slechts één monster wordt aangetoond in een gehalte onder de interventiewaarde. Nader onderzoek wordt niet zinvol geacht;
Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoen de boven- en ondergrond aan klasse Industrie; In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium aangetroffen. De herkomst van deze lichte verhoogde concentratie is niet bekend, maar geeft geen reden tot nader onderzoek; Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is.
Derhalve kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik en voor de voorgenomen ontwikkelingen van de locatie.*

Dit betekent dat dit onderdeel niet aan de totstandkoming van het plan in de weg staat.

4.2 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet Geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrielawaai/spoorweglawaai

Het perceel ligt niet binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg.

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader:

Voor gevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;

2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB.

Op 21 februari 2017 heeft Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies hiervan luiden als volgt:

Vanwege de Rivierdijk bedraagt de geluidbelasting op het bouwvlak van Rivierdijk 88 ten hoogste 51 dB. Daarmee wordt niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan en is verder onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren noodzakelijk. Vanwege de Rivierdijk bedraagt de geluidbelasting op de nieuwbouwwoning aan de Rivierdijk 89 ten hoogste 49 dB. Daarmee wordt niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan en is verder onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren noodzakelijk. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

Vanwege de Nieuwesteeg bedraagt de geluidbelasting op het bouwvlak van Rivierdijk 88 ten hoogste 46 dB. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan en is verder onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren niet noodzakelijk. Vanwege de Nieuwesteeg bedraagt de geluidbelasting op de nieuwbouwwoning aan de Rivierdijk 89 ten hoogste 40 dB. Daarmee wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan en is verder onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren niet noodzakelijk.

Gemeentelijk beleid en maatregelen

In het gemeentelijk beleid wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende situaties waarin een hogere waarde kan worden vastgesteld. Voor elke situatie geldt een ander beoordelingskader. Allereerst wordt onderscheid gemaakt tussen kleinschalige en grootschalige ontwikkelingen. De grens tussen kleinschalige en grootschalige ontwikkelingen ligt bij 25 woningen. In onderhavige situatie is sprake van een ontwikkelingssituatie voor maximaal 2 woningen en betreft het dus een kleinschalige ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingssituaties zal het treffen van geluid reducerende maatregelen, zowel bron- als overdrachtsmaatregelen, doorgaans op ernstige bezwaren stuiten of niet doelmatig zijn. Een onderzoek naar bron- of overdracht-maatregelen kan hierbij achterwege blijven. De gemeente stelt bij kleinschalige ontwikkelingssituaties de benodigde hogere waarde vast, indien zij de kwaliteit van de

woon- en leefomgeving acceptabel acht. Dit is het geval als de cumulatieve geluidbelasting niet hoger is dan 64 dB en als er tevens een geluidluwe gevel of buitenruimte aanwezig is, waarbij gesteld kan worden dat dit slechts een *streven* is bij cumulatieve geluidbelastingen tot en met 53 dB.

In onderhavige situatie is de cumulatieve geluidbelasting op zowel het bouwvlak als de woning lager is dan 53 dB en wordt de kwaliteit van de woon- en leefomgeving acceptabel geacht. Tevens is uit de rekenresultaten van de nieuwbouwwoning op te maken dat op nagenoeg alle gevels van de woning een geluidluwe gevel en/of buitenruimte aanwezig is. Of te zijner tijd bij een nieuwe woning op het bouwvlak aan de Rivierdijk 88 ook een geluidluwe gevel aanwezig is kan op basis van de huidige berekening niet worden aangetoond. Dit vormt echter geen belemmering voor het vaststellen van een hogere waarde, omdat in het gemeentelijk geluidbeleid wordt aangegeven dat de aanwezigheid van een geluidluwe gevel of -buitenruimte bij een cumulatieve geluidbelasting tot 53 dB alleen een streven is en geen voorwaarde.

Om de bouw van een woning in de toekomst mogelijk te maken op het bouwvlak aan de Rivierdijk 88 zal een hogere waarde moeten worden aangevraagd bij de gemeente Hardinxveld-Giessendam van 51 dB vanwege de Rivierdijk.

Voor de beoogde nieuwbouwwoning aan de Rivierdijk 89 zijn er twee mogelijkheden:

1. Voor de nieuwbouwwoning een hogere waarde aanvragen bij de gemeente Hardinxveld-Giessendam van 49 dB vanwege de Rivierdijk óf
2. De voorgevel op de tweede verdiepingshoogte uitvoeren als een 'dove gevel', indien er zich een geluidgevoelige ruimte grenzend aan deze gevel bevindt. In dat geval is een aanvraag voor een hogere waarde niet noodzakelijk, omdat op alle andere gevels aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

Toets aan Bouwbesluit

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en er geen bron- en overdrachtsmaatregelen toegepast zullen worden, zal gekeken moeten worden of maatregelen noodzakelijk zijn bij de ontvanger (de woning) om een goed woon- en leefklimaat in de woning te kunnen waarborgen. De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is voor wegverkeerslawaai exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Op grond van het gemeentelijk geluidbeleid wordt voor de toetsing aan het Bouwbesluit vooralsnog uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Voor wegverkeerslawaai wordt een gecumuleerde geluidbelasting berekend van ten hoogste 57 dB op het bouwvlak aan de Rivierdijk 88 en ten hoogste 54 dB op de nieuwbouwwoning aan de Rivierdijk 89.

Dit betekent dat bij de nieuwbouwwoning aan de Rivierdijk 88 een geluidwering van tenminste 24 dB ($52 \text{ dB} + 5 \text{ dB aftrek} - 33 \text{ dB}$) dient te worden behaald en bij de nieuwbouwwoning 89 een geluidwering van tenminste 21 dB ($49 \text{ dB} + 5 \text{ dB aftrek}$

– 33 dB). Deze geluidweringen worden bij nieuwbouwwoning vrij eenvoudig behaald. Of te zijner tijd een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie noodzakelijk is, is ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

Gekozen wordt om voor de beide woningen een hogere waarde procedure aan te vragen. Dit betekent dat na verlening van de hogere waarden het onderhavig plan voldoet aan dit onderdeel.

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 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)		0
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1 Nimb tool

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen uitbreiding van het aantal woningen noch het aantal verkeersbewegingen. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen 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.

Op circa 110 meter afstand ten noordoosten ligt een bedrijfsbestemming met een nadere functieaanduiding 'Viskwekerij'. Volgens de bepalingen van het bestemmingsplan is er maximaal categorie 2 ter plaatse mogelijk. Voor categorie 2 geldt een maximum richtafstand van 30 meter. Voor kwekerij van vis en schaaldieren geldt volgens de staat van bedrijfsactiviteiten categorie 3.1 waarbij er een richtafstand van 50 meter geldt. Het bouwblok bevindt zich op 110 meter afstand van deze bestemming. Dit is veel groter dan de richtafstand.

Uit het oogpunt van milieuzonering worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Externe veiligheid

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

Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied. De planlocatie is gelegen nabij de Merwede. De Merwede betreft een binnenvaartroute klasse VI. De vrijwaringszone is 25 meter aan weerszijde van de Merwede (Basisnet). De woning wordt op circa 325 meter afstand van de Merwede gebouwd. Derhalve buiten de vrijwaringszone.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

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



Figuur 4.2: Risicokaart Provincie Zuid Holland met pijl bij plangebied

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

4.6 Waterhuishouding

Beleid

Op 27 november 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 we kansen die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wilt bereiken.

Waterneutraal inrichten

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Het waterschap wenst grondwaterneutraal in te richten.

In dit plan blijft het oppervlakte van de gezamenlijke bouwvlakken (circa 200m²) gelijk aan het bouwvlak in het thans geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat de verharding in de nieuwe situatie niet zal toenemen.

Dit betekent dat er in het plan geen toename van verharding is. Er is dan ook feitelijk geen reden aanwezig om watercompensatie te realiseren.

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Er dient rekening gehouden te worden met de burens en ondergrondse voorzieningen. De kosten van de aanpassing zijn voor rekening van de ontwikkelende partij

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 aangelegen watergang. Vuilwater dient aangesloten te worden op het drukriool.

Er zijn geen overstorten uit het gemengde rioolstelsel in of nabij het plangebied die een risico kunnen opleveren voor het plangebied. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van de gemeente.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt grotendeels binnen de strook waar de dubbelbestemming waterstaat-waterkering geldt. Dit was in de oude situatie ook het geval. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming ter bescherming van de belangen van de waterkering opgenomen. Daarnaast heeft er overleg plaatsgevonden over de situering van woning nummer 89. Het Waterschap is akkoord met de huidige situering mits de fundering boven het maaiveld wordt aangebracht. Zij adviseert het maaiveld met 1 meter op te hogen. Hierbij wordt rekening gehouden met de burens. De kosten van de aanpassingen komen voor rekening van de ontwikkelende partij.

Conclusie

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

4.7 Flora en 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 verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied.

Het plangebied is thans al in gebruik voor wonen en tuin. Vanwege dit gebruik is aannemelijk dat zich geen bijzondere natuurwaarden op het perceel aanwezig zijn.

4.8 Verkeer

Ontsluiting.

Het plangebied wordt ontsloten via de Rivierdijk. Doordat er reeds twee woningen op deze locatie gebouwd mochten worden vinden er in planologische zin geen extra voertuigbewegingen plaats. Feitelijk gaat het om 12 vervoersbewegingen per etmaal (CROW-gegevens). De Rivierdijk is voldoende gedimensioneerd om die vervoersbewegingen te verwerken.

Parkeren.

Voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen is voor het bouwplan van Rivierdijk 89 uitgegaan van een totale behoefte van 2,8 parkeerplaatsen (afgerond 3 parkeerplaatsen). Deze 3 parkeerplaatsen zullen op het perceel van de Rivierdijk 89 gerealiseerd worden. Voor het toekomstige bouwplan van de Rivierdijk 88 geldt dat ten tijde van het in te dienen concrete plan bekeken zal worden hoeveel parkeerplaatsen, met inachtneming van hetgeen is bepaald in de regels, gerealiseerd dienen te worden op het eigen terrein.

Deze parkeerplaatsen zullen binnen het plangebied gerealiseerd worden.

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 Europese 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 2 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 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m gelden een onderzoek moet worden aangeleverd. Deze dubbelbestemming is in het huidige plan overgenomen.

De nieuwe woning Rivierdijk 89 heeft een oppervlakte van circa 100 m². Het bouwvlak op Rivierdijk 88 is 100 m². De woningen worden niet gelijktijdig gebouwd en apart vergund via een omgevingsvergunning. Nu deze woningen de 100m² niet overschrijden is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

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 welke de herziening van een bestemmingsplan voor het verschuiven van een 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. Juridische plantoelichting

Dit bestemmingsplanplan bestaat uit:

Toelichting

Regels

Verbeelding

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Bro. De SVBP2012 is toegepast in de planregels en verbeelding. Daarnaast is in de nieuwe Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbeltelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

Opzet verbeelding.

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' van toepassing. Daarnaast geldt er een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2' voor bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Ter bescherming van de functie van de Rivierdijk als waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' opgenomen. Tot slot is de dubbelbestemming 'Leiding – Water' overgenomen.

Opzet regels

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

6. Economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

De planlocatie heeft de bestemming 'wonen' met een bouwaanduiding 'twee aaneen'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om binnen dit bouwvlak twee vrijstaande woningen te realiseren. Omdat de wens bestaat om de twee woningen los van elkaar te realiseren dient het bestemmingsplan te worden herzien. De percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemers. Het plan wordt geheel door initiatiefnemers gefinancierd. De gemeentelijke kosten worden via een legesheffing doorberekend. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst afgesloten ter afdekking van de planschade.

Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening.

Tijdens de vooroverlegfase is dit bestemmingsplan naar de diverse vooroverlegpartners gezonden. Er zijn geen reacties binnen gekomen.