

# Bestemmingsplan

Buitendams 45



# Bestemmingsplan

## Buitendams 45

Projectnummer 0452946

Revisie

Datum 26 juni 2023

## Auteur(s)

H. Hijmering

## Opdrachtgever

BM van Houwelingen

Hakgriend 26

3371 KA Hardinxveld-Giessendam

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
26 juni 2023	vastgesteld	M. Brienissen	A. Hatzman



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige ontwikkeling	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	21
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Milieuhygiënische en planologische verantwoording</b>	<b>25</b>
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	28
4.3	Luchtkwaliteit	29
4.4	Externe veiligheid	31
4.5	Bedrijven- en milieuzonering	32
4.6	Kabels en leidingen	33
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.8	Natuur	35
4.9	Stikstof	37
4.10	Water	37
4.11	Verkeer en parkeren	40
4.12	Besluit milieueffectrapportage	42
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>45</b>
5.1	Het juridisch plan	45
5.2	Opzet van de regels	45
5.3	Beschrijving van de bestemmingen	46
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>49</b>
6.1	Financieel	49
6.2	Maatschappelijk	49

## Toelichting

vastgesteld bestemmingsplan Buitendams 45  
Gemeente Hardinxveld-Giessendam  
Projectnummer 0452946

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

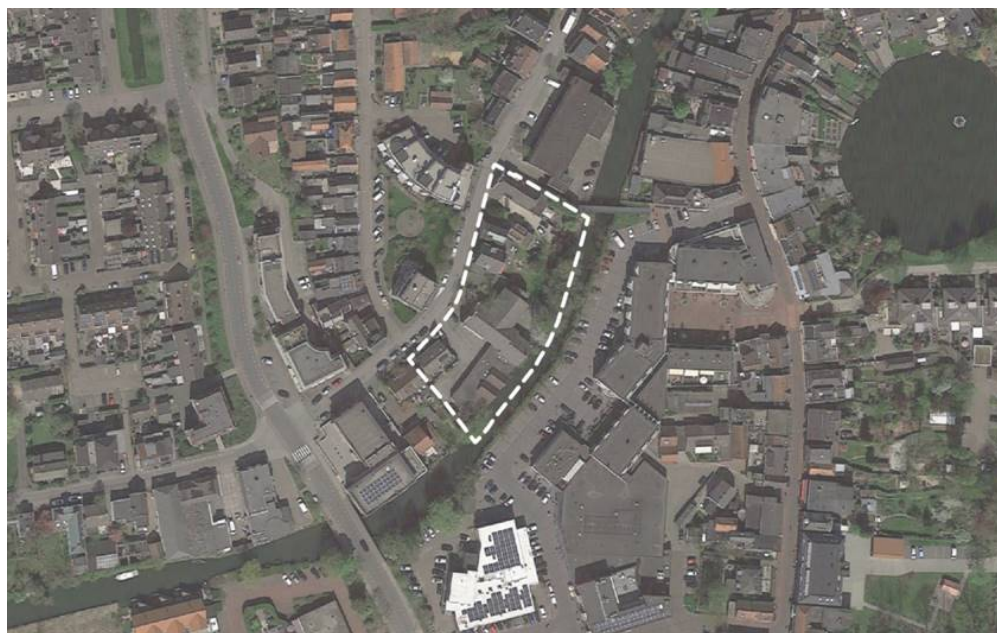
De initiatiefnemer BM van Houwelingen is voornemens de locatie 'Buitendams 37-47' in Hardinxveld-Giessendam te herontwikkelen. Op de locatie van het voormalige pand van de Gereformeerde kerk (vrijgemaakt en gesloopt), Schoenenwinkel Sluimer en de adressen Buitendams 41, 43 en 47 worden maximaal 50 appartementen gerealiseerd. De gebouwen binnen het plangebied zijn reeds gesloopt.

De herontwikkeling van het plangebied is op basis van het huidige bestemmingsplan 'Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied' niet mogelijk. Het voorliggend bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken betreft de noodzakelijke bestemmingswijziging van het plangebied.

### 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de Buiten Giessen ter hoogte van het centrum van Hardinxveld-Giessendam. Gelet op de omliggende functies en de naastgelegen langzaamverkeersverbinding over de Buiten Giessen kan het plangebied worden gezien als overgangsgebied tussen het centrum en het woongebied van Hardinxveld-Giessendam.

Het plangebied wordt aan de noord westzijde begrensd door de straat Buitendams, in het noordoosten door de langzaamverkeersverbinding over de Giessen en het complex Buitendams 25 t/m 35. Ten oosten en zuiden van de locatie stroomt de Buiten Giessen met aan de overzijde het centrum van Hardinxveld-Giessendam. Ten zuidwesten van het plangebied zijn nog enkele woonfuncties gelegen.



Figuur 1.1: Begrenzing van het plangebied (bron: googlemaps)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeert het bestemmingsplan 'Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied' dat op 30 maart 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam. Ter plaatse van het plangebied gelden diverse bestemmingen. Zo vigeert de bestemming 'Centrum – 3' ter plaatse van Buitendams 37 (37, 37a, 37b) en deels ter plaatse van het perceel Buitendams 41. De woning op het perceel Buitendams 41 is bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. De voormalige kerk is bestemd als 'Maatschappelijk', waarbij de twee voormalige ambtswoningen zijn aangeduid als 'bedrijfswoning'. Voor het gehele gebied is, gelet op de hoge archeologische verwachtingswaarde, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Voor een deel van het plangebied, nabij de Giessen, is de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterstaatkundige functie' opgenomen. Binnen het plangebied is naast de enkel- en dubbelbestemmingen nog de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute' opgenomen.



*Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied' (Bron: ruimtelijke plannen.nl)*

De voorgestane woningbouwontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Om deze reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

### 1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.



## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de bestaande en toekomstige situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische verantwoording met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 betreft de juridische planbeschrijving. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven

vastgesteld bestemmingsplan Buitendams 45  
Gemeente Hardinxveld-Giessendam  
Projectnummer 0452946

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten noorden van het winkelcentrum van Hardinxveld-Giesendam. De locatie ligt tussen de Buiten Giessen en de dijk Buitendams. De Buitendams wordt gekenmerkt door een grote mate van functiemenging. Zo zijn hier bedrijven, woningen, detailhandel-, dienstverlenende- en maatschappelijke voorzieningen gelegen. In de directe omgeving van het plangebied is deze functiemenging goed te zien. Zo is ter plaatse van de bebouwing Buitendams 25-35, 32-38 en 40 sprake van maatschappelijke of dienstverlenende functies in de plint en woningen op de verdieping. Aan de overzijde van de Giessen, ten zuidoosten van het plangebied, is het winkelcentrum van Hardinxveld-Giessendam gelegen.

Ter plaatse van het adres Buitendams 45 is het voormalige pand van de Gereformeerde Kerk (vrijgemaakt) gelegen. De kerk is, na het gereedkomen van de nieuwe locatie, buiten gebruik en inmiddels gesloopt.

De straat Buitendams vormt ook de ontsluitingsroute van het plangebied. De straat is, vanaf de Weideveld, ingericht als eenrichtingsweg. Gemeente is voornemens om de Buitendams te herprofilen. Via de Molenstraat is de gebiedsontsluitingsweg Stationsstraat goed te bereiken. Het winkelcentrum is voor langzaam verkeer te bereiken via de ten noorden liggende brug en via de Peulenstraat.



*Figuur 2.1: Afbeelding voormalige bebouwing plangebied vanaf Buitendams*



*Figuur 2.2: Afbeelding voormalige bebouwing plangebied vanaf de Buiten Giessen*

## 2.2 Toekomstige ontwikkeling

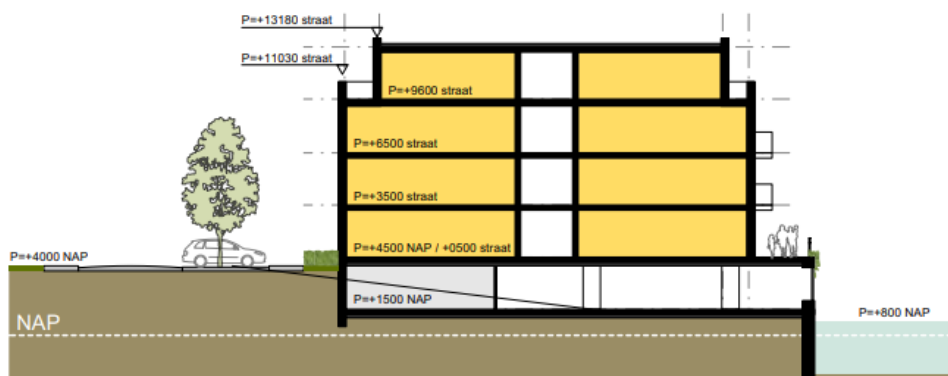
### 2.2.1 Stedenbouwkundige opzet

In het kader van verdichting van het centrum van Hardinxveld-Giessendam is het plan gemaakt om de voormalige kerk en belendende percelen aan de Buitendams te transformeren tot een aantrekkelijk woongebied. Hierbij dient het plan zich te verhouden tot het historische lint, de Buiten Giessen en de centrumbebouwing van het winkelcentrum Den Bogerd. In het plangebied ontmoeten het historische lint en het centrum elkaar. De Boorstraat zorgt voor een groene driehoekvormige onderbreking van het lint. Met het transformeren van Buitendams 45 krijgt de Buiten Giessen een front ter hoogte van het winkelcentrum.

Onderhavig initiatief voorziet in de bouw van 50 appartementen met bijbehorende voorzieningen. De 50 appartementen worden gerealiseerd in één appartementengebouw. Om een aantrekkelijk woongebied te creëren wordt in het plan gestreefd naar een volume dat wordt gelezen als een aaneenschakeling van kleinere panden, met een kleinere korrel. De volumes worden gescheiden door aantrekkelijke buitenruimten met bijzondere aandacht voor de relatie tot de Giessen. De bovenste verdieping krijgt een setback aan de voorgevel, achtergevel en zijgevels.



Figuur 2.3: Schets beoogde situatie (bron:SPvE Buitendams 45)



Figuur 2.4: Schets beoogd appartementengebouw (bron:SPvE Buitendams 45)



Figuur 2.5: Bouwvolume beoogd appartementengebouw (bron:SPvE Buitendams 45)

## 2.2.2 Parkeren

Voor en onder het beoogde appartementencomplex zijn de parkeervoorzieningen gesitueerd. Er is sprake van parkeren onder en op maaiveld. Het merendeel van de parkeerplaatsen wordt onder maaiveld in een parkeerkelder gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen zijn op maaiveld gelegen, dit wordt gerealiseerd in de vorm van langsparkeren en haaksparkeren. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op het aspect 'parkeren'.

Op het terrein is een gemeenschappelijke buitenruimte aanwezig.





Figuur 2.6: Infrastructuur en parkeren plangebied (bron:SPvE Buitendams 45)

### 2.2.3 Groen en waterberging

Voor de inrichting van het watersysteem is de lijn 'vasthouden-bergen-afvoeren' het vertrekpunt, door:

- gebiedseigen (neerslag)water zo lang mogelijk vast te houden;
- neerslagwater zoveel mogelijk in het eigen gebied te bergen;
- hemelwater vertraagd af te voeren.

De hemelwater (hwa) en vuilwater / droogweerafvoer (dwa) systemen moeten voldoen aan de eisen die het waterschap en de gemeente daaraan stellen. De belangrijkste randvoorwaarden voor het hwa-systeem zijn: voldoende bergingscapaciteit om te voorkomen dat het probleem van wateropvang afgewenteld wordt op een ander gebied en het systeem moet zo functioneren dat niemand in het gehele gebied bestaand en nieuw, overlast van het hemelwater gaat ondervinden.

De maximale afvoer van water uit het plangebied mag niet meer zijn dan 1,5 l/s/ha (landelijke afvoernorm). Om hieraan te voldoen is er voldoende waterberging nodig om eerst vast te houden en vervolgens vertraagd af te voeren. Daarvoor wordt gerekend met een ontwerpbui van T+100 + 10% ,omdat het op deze locatie gaat om berging in een voorziening in plaats van in open water. Dat laatste is op de ontwikkellocatie niet aanwezig. De berging moet berekend worden met de volgende regel: 664 m<sup>3</sup> neerslag per hectare (ha) verhard oppervlak.



*Figuur 2.7: Groene inpassing plangebied (bron:SPvE Buitendams 45)*

vastgesteld bestemmingsplan Buitendams 45  
Gemeente Hardinxveld-Giessendam  
Projectnummer 0452946



## Hoofdstuk 3      **Beleidskader**

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

### **3.1      Nationaal ruimtelijk beleid**

#### **3.1.1      Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

##### **Toetsingskader**

De nationale omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze samenleving' komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2023 in werking treedt. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo worden in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes gemaakt. Vier prioriteiten hierin zijn:

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

Binnen deze prioriteiten worden drie afwegingsprincipes gehanteerd, die helpen om beleidskeuzes te maken. Dit zijn:

1. Combinaties van functies hebben voorrang op enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Tot het moment dat de Omgevingswet ingaat (verwacht 1 januari 2023) geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Hierin is het rijksbelang opgenomen dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet er getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Op grond van artikel 2.3 van de Wro wordt de rijksstructuurvisie vastgesteld door de Minister of de betrokken Ministers. De vastgestelde NOVI is op 11 september 2020 door de minister toegezonden aan de Tweede Kamer.

##### **Toetsingen en conclusie**

In het NOVI staat benoemd dat er moet worden gewerkt aan sterke en gezonde steden en regio's. Voorliggend plan voorziet met een herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie met een belangrijke impuls voor woningbouw in Hardinxveld-Giessendam. Daarmee is het plan in lijn met de NOVI.

#### **3.1.2      Conclusie rijksbeleid**

Het voorliggend initiatief is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen uit de NOVI.

### **3.2      Provinciaal beleid**

##### *Omgevingsbeleid Zuid-Holland*

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het

Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

### 3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevende ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

#### *Omgevingskwaliteit*

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

#### *Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen*

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Het plangebied is in de laag van de ondergrond aangeduid als 'Rivierdeltacomplex - rivierklei/veen' en 'Bijzonder relief en aardkundige waarden'. Ontwikkelingen in dit gebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar. Voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de verslechtering van deze herkenbaarheid.

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is het plangebied aangeduid als 'Veen(weide)landschap'. en 'Linten'. Richtpunten hierbij zijn:

#### Veen(weide)landschap:

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

#### Linten

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

Ten slotte is het plangebied in de laag van de stedelijke occupatie deels aangeduid als 'Steden en Dorpen'. Relevante richtpunten hierbij zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Deze richtpunten zijn indirect vertaald in locatie-eisen. Hiermee worden de bestaande karakteristieke en waarden beschermd en wordt hier bij ontwikkelingen op aangesloten.

### **3.2.2 Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte**

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. Het beleid is op 1 augustus in werking getreden. De Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte vervangen de huidige Structuurvisie en Verordening van Zuid-Holland.

Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

1. beter benutten van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar water- en energie efficiënte samenleving.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen.

### **3.2.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid twee en drie) dienen plannen, waarin nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de Ladder houdt in dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het heeft de voorkeur dat de gemeente de ladder niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal verband afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. Als het plan past in een actuele regionale visie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten, is daarmee voldaan aan één of meer treden van de ladder. Gedeputeerde Staten geven bij de aanvaarding van de regionale visie aan in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele bestemmingsplannen daar naar kan worden verwezen.

De beoogde ontwikkeling van de voorziene 50 appartementen voorziet in nieuwbouw binnen het bestaand stedelijk gebied en is regionaal afgestemd, en is daarmee in lijn met de provinciale visie met betrekking tot het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied.

Op grond van de verordening is de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In het onderhavige geval is sprake van een locatie die zeer geschikt is voor de bouw van nieuwe woningen. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare binnenstedelijke ruimte.

### **3.2.4 Conclusie provinciaal beleid**

De planontwikkeling is in lijn met de omgevingsvisie en verordening en is tevens regionaal afgestemd. Het plan past ook binnen de visie mobiliteit en ruimte. Het voorliggend initiatief stuit niet op belemmeringen vanuit het provinciaal beleid van de Provincie Zuid-Holland.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Groeiagenda 2030**

De Groeiagenda 2030 is de strategische visie voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van de regio Drechtsteden in de periode 2028-2030. Vanaf 2019 wordt de groeiagenda lokaal uitgevoerd. Vanaf november 2021 heeft de samenwerking een vervolg gekregen onder de vlag Smart Delta Drechtsteden, een samenwerkingsverband tussen overheid, ondernemers en onderwijs. Er zijn een aantal ambities en doelen gesteld en deze zijn gekoppeld aan een aantal thema's: Bouwen en wonen, werken en economie, bereikbaarheid en mobiliteit en energietransitie.

De regio wil wonen inzetten als hefboom voor stedelijke ontwikkeling, groei van het aantal inwoners als drager voor economische kracht, stabiliteit en behoud van voorzieningen, een evenwichtigere verdeling van de woonsegmenten, duurzame en gezonde woongebieden, benutten van unieke gebiedskwaliteiten, transformatie van kwetsbare wijken, interactie in de binnenstad en compleet voorzieningenaanbod.

De regio heeft zich als doel gesteld om meer dan 300.000 inwoners te huisvesten in 2030. Bij een voortzetting van het huidige beleid zou dit 'slechts' 280.000 inwoners bedragen. Tot 2030 dienen met het oog op deze ambitie tot 25.000 nieuwe woningen gerealiseerd te worden. Daarnaast wil de regio inzetten op een hoogwaardige werkgelegenheid en een goed voorzieningenaanbod.

De woningen worden gerealiseerd door zowel het ontwikkelen van onderscheidende woonmilieus als het transformeren van de kwetsbare woonmilieus. Kansrijke woningbouwlocaties zijn er voldoende: op de oeverlocaties, langs het spoor, aan de randen van de gemeenten (bij het buitengebied) en de inbreidingslocaties.

#### **Doorwerking plangebied**

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de percelen Buitendams 37 t/m 47 in het woongebied van Hardinxveld-Giessendam. De ontwikkeling van deze inbreidingslocatie, waarbij wordt voorzien in de realisatie van 50 koopappartementen, draagt bij aan de ambitie zoals geformuleerd in de Groeiagenda van de regio.

### **3.3.2 Regionale woonvisie Drechtsteden**

In 2017 is een nieuwe regionale woonvisie opgesteld. De Woonvisie heeft als doel in 2030 een 'goed' woonklimaat in de Drechtsteden te voorzien, met hoogwaardig wonen en een stevige aantrekkingskracht om te werken en verblijven.

Centrale vraag hierbij is wat het gewenste woonprofiel van de regio Drechtsteden in 2030 is en wat dit betekent voor de ontwikkeling van de gemeentelijke woonprofielen in de periode 2012-2030. Met de regionale woonvisie wordt daarnaast invulling gegeven aan de eis van de provincie om in bestemmingsplannen de behoefte aan te tonen middels een regionale visie.

De woonvisie wil een gezicht geven aan degenen die nu nog geen wooncarrière kunnen worden geboden. De belangrijkste ambitie hierbij is het inspelen op het onvoldoende passende aanbod in de grotere steden. De regio wil zich positioneren als 'de Drechtsteden voor Rotterdam', en een kwalitatief hoog woningaanbod realiseren voor een doelgroep in een duurder segment, goed bereikbaar, met meer ruimte en met moderne stedelijke

voorzieningen in of direct bij Dordrecht, met een traditioneel Hollands karakter. Hierbij wordt gekozen voor samenhangende groeiagenda. De zeven gemeenten blijven verplicht gezamenlijk optrekken en doorpakken om de woningvoorraad en woningkwaliteit sneller te laten groeien.

Het doel van de woonvisie is: woningen bouwen waaraan behoefte is: gepaard met de economische groei, en met een gevarieerd woningaanbod. De juiste hoeveelheid gewenste woningen en woonmilieus voor de doelgroepen in de regio, op het juiste moment op de juiste plek. Deze ontwikkelingen gaan gepaard met aandacht voor de bereikbaarheid en voorzieningen op maat. Als overkoepelend thema wordt nadrukkelijk ingezet op duurzaamheid en een energieneutraal Drechtsteden in 2050. Belangrijke uitgangspunten om het doel van de woonvisie te bereiken zijn geformuleerd in 20 kernpunten. De voor de dit plan meest relevante kernpunten zijn in onderstaande lijst opgenomen.

- De Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031.
- De gemeenten zoeken naarstig naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten.
- De gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren.
- In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal.
- De woningbehoefte tabel 2031 biedt koers voor de verdeling van de woontypen.
- Alle gemeenten zijn verplicht om locaties ten behoeve van de woonopgave te realiseren.

De gemeente Hardinxveld - Giessendam heeft de regionale woonvisie van de Drechtsteden niet vastgesteld. Wel heeft zij een zienswijze ingediend waarin de gemeente de kwalitatieve ambities en groei uit de regionale agenda onderschrijft.

Aanvullend op en binnen de kaders van deze regionale Woonvisie stellen de individuele gemeenten uiterlijk medio 2018 een lokale uitvoeringsparagraaf op. Hierin worden de regionale ambities verbonden met lokale wensen en mogelijkheden. De lokale uitvoeringsparagraaf concretiseert het woningbouwprogramma, en wordt jaarlijks herijkt. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is wat de regio kan doen om de gewenste ontwikkelingen te faciliteren. Uitvoering van de lokale programma's en regie op monitoring en uitvoering ligt bij de gemeentes. Tevens wordt een gezamenlijke aanjaagrol ingericht en wordt gezamenlijke promotie van de Drechtsteden geëffectueerd.

### **3.3.3 Conclusie regionaal beleid**

Het voorliggend initiatief stuit niet op belemmeringen vanuit het regionaal beleid.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie Hardinxveld - Giessendam 2030**

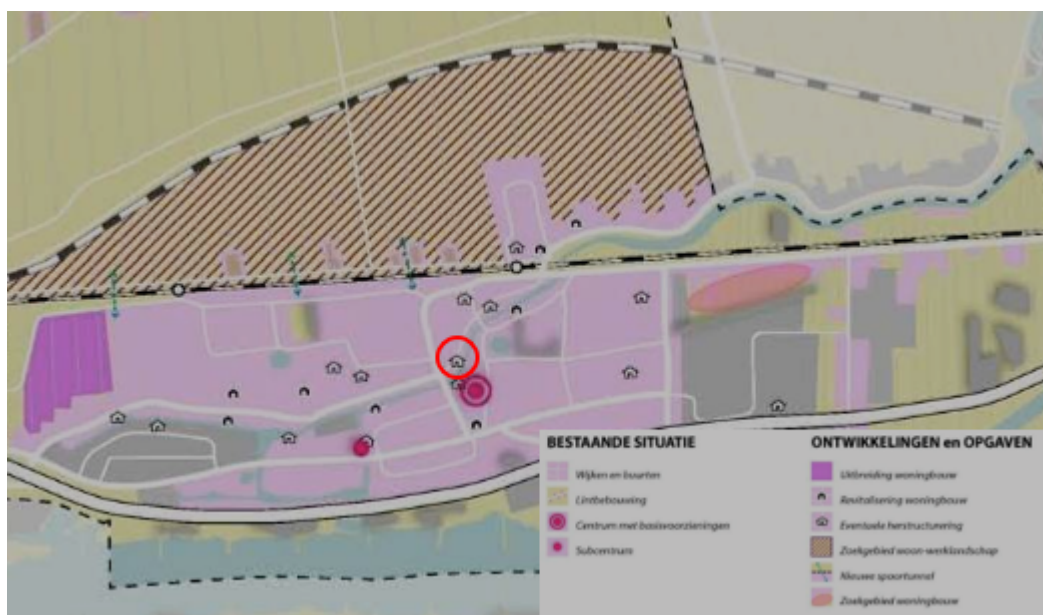
De gemeentelijke structuurvisie, die op 19 februari 2015 is vastgesteld, is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie met een richtinggevend en programmatisch karakter die integrale keuzes bevat voor de hoofdlijnen van beleid voor de komende periode. De structuurvisie bouwt voort op de Visie Hardinxveld-Giessendam, 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.

Op de woningmarkt van Hardinxveld-Giessendam is thans sprake van een beperkte doorstroming. De gemeente heeft in haar beleid een aantal maatregelen opgenomen, om de doorstroming te bevorderen. Eén van de belangrijke speerpunten is het behouden van jongeren. Dit is van belang voor de leefbaarheid in de kernen, voor de kenmerkende sociale cohesie van Hardinxveld-Giessendam en voor het behoud van werkgelegenheid. Om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, zet de gemeente waar mogelijk en gewenst in op herstructurering van bestaande wijken.

Er komen met regelmaat (inbreidings)locaties vrij, bijvoorbeeld door het uitplaatsen van hinderlijke bedrijvigheid. In en rond het centrum van Hardinxveld-Giessendam (o.a. aan Buitendams) ligt liggen een aantal locaties die aantrekkelijk zijn om te wonen, maar nu nog worden bezet door milieuhinderlijke bedrijven. Deze bedrijven passen niet meer in een woongebied. Ze veroorzaken overlast door de bedrijfsactiviteiten of het vrachtverkeer of ze ondervinden zelf hinder doordat uitbreidingsmogelijkheden ontbreken. Waar mogelijk werkt de gemeente mee aan deze verplaatsingen waarbij op de vrijgekomen locaties woningbouw kan worden mogelijk gemaakt. De gemeente houdt een deel van haar plancapaciteit beschikbaar voor deze kwalitatieve verbeteringen.





Figuur 3.1: Uitsnede deelkaart 'Wonen' uit de structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2030

#### Doorwerking plangebied

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als locatie die in aanmerking komt voor eventuele herstructurering. Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van de percelen Buitendam 37 t/m 47. De ontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 50 appartementen. Dergelijke woonfuncties zijn, zeker gelet op de ligging nabij het centrum, schaars binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam. De ontwikkeling draagt daarom in positieve zin bij aan de doorstroming op de woonmarkt. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de beleidsuitgangspunten, zoals opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie.

### 3.4.2 Lokale paragraaf Bouwen

In 2019 stelde de gemeente Hardinxveld-Giessendam de Lokale paragraaf Wonen vast. Met dit beleidsdocument werd als gemeente Hardinxveld-Giessendam uitvoering gegeven aan het woonbeleid. Inmiddels is de Lokale paragraaf Wonen aan actualisatie toe. Met de actualisatie 'Lokale paragraaf Bouwen' wordt voorgeborduurd op de 'Lokale paragraaf Wonen', maar trekt deze naar de huidige tijd. De gemeente focust zich de komende jaren met name op het bouwen van nieuwe woningen.

De drie thema's die in de actualisatie centraal staan, zijn:

1. Vaart maken met woningbouw
2. De juiste woning op de juiste plek
3. Een leven lang prettig wonen

Met de nieuwe Lokale Paragraaf Bouwen wil de gemeente de nieuwe doelen bereiken. Er moeten gemiddeld 80 nieuwe woningen per jaar worden gebouwd; daarvoor liggen in elk geval tot en met 2025 de plannen klaar. Er moet meer doorstroming komen; inwoners moeten een nieuwe woning kunnen vinden in de gemeente. Tegelijk moet het voor mensen eenvoudiger worden om langer in hun eigen woning te blijven wonen.

Met voorgenomen ontwikkeling is voorzien in de realisatie van 50 appartementen, onderdeel van woongebied Buitendams.

In totaal worden 50 koopwoningen gerealiseerd in dit plan die bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt. Er worden passende woningen gerealiseerd in dit deelgebied. Met voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan de doelen zoals ze in de lokale paragraaf



zijn geformuleerd.

### **3.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)**

In 2012 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Het doel van dit plan is het vastleggen van het beleid op het gebied van verkeer en vervoer in de gemeente Hardinxveld-Giessendam voor de periode 2012 tot 2022, dat aansluit bij de ambities en speerpunten die de gemeente heeft, maar tevens past binnen de kaders die hogere overheden in hun beleid stellen. Deelaspecten van het beleidsterrein verkeer en vervoer en raakvlakken met andere beleidsterreinen worden in dit plan bij elkaar gebracht, wat resulteert in een integrale visie op verkeer- en vervoerbeleid in de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Om uitvoering te geven aan het opgestelde gemeentelijke beleid wordt het plan vergezeld van een uitvoeringsprogramma met daarin maatregelen en projecten.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op Buitendams. Deze straat is in het GVVP aangemerkt als erftoegangsweg (ETW) en betreft ter hoogte van het plangebied een eenrichtingsweg. De maximumsnelheid op erftoegangswegen is 30 km/h. Buitendams wordt aan de westzijde ontsloten op de Thorbeckestraat/Weideveld en aan de oostzijde op de Molenstraat/Peulenstraat. De Stationsstraat is in het GVVP aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg (GOW). Voor gebiedsontsluitingswegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u.

Voor een veilige en herkenbare weginrichting is het belangrijk dat alle wegen zoveel mogelijk worden ingericht conform de Essentiële Herkenbaarheidskenmerken (EHK). Volgens de principes van Duurzaam Veilig moet een weggebruiker bijna als vanzelf het gewenste gedrag op een bepaald type weg vertonen. De EHK maken de wegcategorieën voor de weggebruiker beter herkenbaar.

#### **Doorwerking plangebied**

In het plangebied worden geen nieuwe wegen gerealiseerd. Tevens worden geen wijzigingen aangebracht aan de bestaande wegen. Doordat er geen strijdigheden zijn met het GVVP kan geconcludeerd worden dat het GVVP geen belemmeringen geeft voor de gewenste ontwikkeling.

### **3.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid**

Het voorliggend initiatief stuit niet op belemmeringen vanuit het gemeentelijk beleid van Hardinxveld-Giessendam.

vastgesteld bestemmingsplan Buitendams 45  
Gemeente Hardinxveld-Giessendam  
Projectnummer 0452946

## Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

### 4.1 Bodem

#### 4.1.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Door Antea Group is een vooronderzoek (d.d. 7 juni 2022) en daarop volgend een afperkend en verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (d.d. 2 december 2022). De belangrijkste conclusies worden hierna genoemd.

#### 4.1.2 Onderzoek

##### Vooronderzoek

##### *Grond*

Binnen het plangebied zijn tijdens eerder uitgevoerd bodemonderzoek in 2019 (o.a.) sterk verhoogde gehalten aan lood aangetoond (plaatselijk tot 1,0 m-mv). Deze verontreinigingen zijn onvoldoende afgeperkt én voornoemd bodemonderzoek is vóór de sloop van alle gebouwen binnen het plangebied uitgevoerd. De grond onder de voormalige gebouwen (ca 40% opp. plangebied) is nooit onderzocht en aangezien 'slopen' een verdachte activiteit betreft kan de bovengrond van het plangebied als onvoldoende onderzocht worden beschouwd.

##### *Grondwater*

Het grondwater is op een afwisselende diepte tussen 1,1 en 1,9 m -mv. aangetroffen (d.d. 23 april 2019). Analytisch zijn geen verhoogde concentraties aangetoond in het grondwater. Aangezien de graafwerkzaamheden, voor de realisatie van de ondergrondse parkeergarage, tot een diepte van ca. 2,5 m -mv. uitgevoerd moeten worden, zal voor het ontgraven in den droge het grondwater onttrokken moeten worden om de bouwput droog te houden (bronbemaling). Het onttrokken grondwater kan worden teruggebracht in de bodem (retourbemaling) of geloosd in oppervlaktewater, een hemelwaterriool of een vuilwaterriool. Aanbevolen wordt om dit onderwerp (bemaling) verder uit te werken en af te stemmen met bevoegd gezag.

##### *Asbest*

Asbestonderzoek heeft binnen het plangebied plaatsgevonden in mei 2019. Er is destijds zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Omdat een groot deel van de locatie niet is onderzocht, sloop na het bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, een asbestinventarisatie van de gebouwen/woningen ontbreekt, wordt een aanvullend/verkenkend asbestonderzoek aanbevolen.

### *PFAS*

Op basis van eerder uitgevoerd PFAS-onderzoek in de bodem blijkt dat er verhoogde PFASgehalten (PFOS-PFOA) zijn aangetoond in de bovengrond. De bovengrond voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'Altijd toepasbaar' en 'Wonen/Industrie'. Aangezien de grond binnen het plangebied, voor de realisatie van de ondergrondse parkeergarage, tot een diepte van ca. 2,5 m -mv. ontgraven en afgevoerd gaat worden (ca. 5.000 m<sup>3</sup> grond) zal de grond aanvullend gekeurd moeten worden op o.a. PFAS.

### *Hypothese*

Het plangebied wordt als verdacht beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging (parameters: lood, zink en asbest).

### Afperkend en verkennend bodem- en asbestonderzoek

#### *Algemeen*

De locatie ligt momenteel volledig braak en de grond wordt bedekt met hoofdzakelijk lage tot middelhoge vegetatie. Het plangebied is onverhard, maar zintuigelijk worden puin- en baksteenbrokken en verhardingstegels heterogeen verspreid aangetroffen binnen het plangebied, hoofdzakelijk langs de randen. Dit zijn restanten van de recentelijk gesloopte bebouwing binnen het plangebied dat in 2019-2020 is uitgevoerd.

Op basis van de recentelijke sloopwerkzaamheden (2019-2020), in combinatie met de eerder aangetoonde sterk verhoogde gehalten aan lood en matig verhoogde gehalten aan zink in de grond (Verkennend bodemonderzoek d.d. mei 2019), is een afperkend en verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd voor ditmaal het gehele onderzoeksterrein (3.500 m<sup>2</sup>).

In de proefgaten/boringen binnen het onderzoeksgebied zijn, zoals verwacht, heterogeen afwijkende bodemlagen aangetroffen die duiden op de bebouwingshistorie en op bouw- en sloopafval van de voornoemde, uitgevoerde sloopwerkzaamheden. Uit de analysesresultaten is gebleken dat er wederom - net als in 2019 - sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor een saneringsplicht geldt.

#### *Toetsing Wet bodembescherming*

In de zwak tot matig puinhoudende bovengrond van twee naastgelegen proefgaten en één boring (B18, AG\_13 en AG\_14) zijn sterk verhoogde gehalten aan lood aangetoond. De omvang van de loodverontreiniging (> Interventiewaarde) wordt in een worst case scenario geschat op circa 300 m<sup>3</sup>. Hiermee is binnen de onderzoekslocatie sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming en geldt er een saneringsplicht. De aanwezige sterk verhoogde gehalten aan zink en lood, kunnen niet expliciet worden toegeschreven aan voormalige (verdachte) activiteiten ter plaatse. De aangetroffen bodemvreemde bijmengingen in de bovengrond zijn niet direct te relateren aan de aangetoonde verhoogde gehalten aan lood en zink (puin, baksteen en beton). De verontreinigingen kunnen daardoor enkel worden toegeschreven aan de lange bebouwingshistorie van het terrein (minimaal sinds 1850).

Op het overige deel van de onderzoekslocatie zijn licht (zware metalen en PAK) tot matig (lood) verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond in de bovengrond. In de ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond (zware metalen, minerale olie en PAK). Aangezien er een intensief onderzoek is verricht is de verontreinigingssituatie gedetailleerd in beeld gebracht en kan zowel de boven- en ondergrond binnen het terrein als voldoende onderzocht worden beschouwd.

Vanwege de aangetoonde sterk verhoogde gehalten aan lood is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming en geldt er een saneringsplicht. Die graafwerkzaamheden moeten beschouwd worden als een sanerende

handeling, die vooraf gemeld dienen te worden aan het bevoegd gezag. Het type verontreiniging (immobiel) past, in combinatie met de geplande nieuwbouwactiviteiten, binnen de reikwijdte van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Aangezien er tevens een parkeergarage gerealiseerd gaat worden, waarbij circa 5.000 m<sup>3</sup> grond vrijkomt, wordt het opstellen van saneringsplan (maatwerk) aanbevolen. De keuze (BUS/saneringsplan) dient verder te worden afgestemd met het bevoegd gezag (Provincie Zuid-Holland met in mandaat Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid). Voor het saneringsplan geldt een lange procedure.

#### *Toetsing Besluit bodemkwaliteit*

De analyseresultaten van het onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de bovengrond, in combinatie met de analyseresultaten uit 2019, over een oppervlakte van maximaal 600 m<sup>2</sup> (Volume 300 m<sup>3</sup>) op basis van loodgehaltes als 'Niet toepasbaar' dient te worden beschouwd. De overige bovengrond voldoet hoofdzakelijk aan de klasse 'Industrie'. De ondergrond voldoet hoofdzakelijk aan de klasse 'Wonen' en plaatselijk aan de klasse 'Industrie'.

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monster zijn eveneens indicatief getoetst aan de normen uit het geactualiseerde Handelingskader PFAS van december 2021. Hieruit blijkt dat de grond tot 1,0 m -mv. voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'Wonen/Industrie' bij de toekomstige bestemming 'Wonen'. In een worst case scenario voldoet de volledige grondlaag tot 1,0 m -mv., op basis van de analyseresultaten van PFAS, aan de bodemkwaliteitsklasse 'Industrie'. De grondlaag 1,0 t/m 3,0 m -mv. voldoet, op basis van de analyseresultaten van PFAS, aan de bodemkwaliteitsklasse 'Landbouw/Natuur'.

#### *Toetsing bodemkwaliteit nieuwe bestemming*

Op de bodemkwaliteitskaart van Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid ligt de onderzoekslocatie binnen de zone met de bodemfunctie 'Wonen'. De ontgravingskwaliteit van de boven- en ondergrond valt in de klasse 'Industrie-heterogeen'. Op basis van de analyseresultaten uit het bodemonderzoek van 2019 en het nu voorliggende bodemonderzoek (2022) komt de vastgestelde bodemkwaliteit in grote lijn overeen met de gebiedskwaliteit. Uitzondering hierop vormt een strook binnen het onderzoeksgebied waar sterk verhoogde gehalten aan lood zijn gemeten.

Voor de nieuwe woonbestemming dient de bodemkwaliteit minimaal te voldoen aan de gebiedskwaliteit en dienen er bij het toekomstig gebruik geen risico's te zijn. De sterke verontreiniging met metalen (lood en zink) dient hiertoe te worden gesaneerd.

In verband met de ontwikkeling worden er omvangrijke hoeveelheden grond (boven- en ondergrond) ontgraven waardoor, na saneren en ontgravingen aan de minimale bodemkwaliteit voor de toekomstige bestemming wordt voldaan.

#### *Asbest*

Visueel is er geen asbestverdacht(plaat)materiaal aangetroffen op het maaiveld en in de opgeboord grond. Analytisch is in de fijne fractie van de zwak tot matig puin- en brokken met betonhoudende bovengrond geen asbest aangetoond.

#### *Grondwater*

Het grondwater is op een afwisselende diepte tussen 0,8 en 1,3 m -mv. aangetroffen (d.d. 26-27 oktober). Tijdens het verkennend bodem- en asbestonderzoek uit mei 2019 zijn analytisch geen verhoogde concentraties aangetoond in het grondwater, waardoor het niet nodig is geacht het grondwater in oktober 2022 milieuhygiënisch te onderzoeken. Aangezien de graafwerkzaamheden, voor de realisatie van de ondergrondse parkeergarage, tot een diepte van ca. 2,5 m -mv. uitgevoerd moeten worden, zal voor het ontgraven in den droge het grondwater onttrokken moeten worden om de bouwput droog te houden (bronbemaling). Het onttrokken grondwater kan worden teruggebracht in de bodem (retourbemaling) of geloosd in oppervlaktewater, een hemelwaterriool of een vuilwaterriool. Aanbevolen wordt om dit onderwerp (bemaling) verder uit te werken en af te stemmen met bevoegd gezag.

#### *Toetsing hypothese*

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' met de parameters lood en zink wordt aanvaard, vanwege het aantreffen van licht tot sterk verhoogde gehalten aan lood en licht tot matig verhoogde gehalten aan zink.

De hypothese verdacht voor asbest dient te worden verworpen. Zowel visueel en analytisch is echter geen asbest aangetoond.

### **4.1.3 Conclusie**

Het aspect bodem vormt na de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de BUS-melding / saneringsplan geen belemmeringen voor dit plan.

## **4.2 Geluid**

### **4.2.1 Algemeen**

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met woningen, geluidsgevoelige gebouwen, nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh) en dat er, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is daarom alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg, spoor en gezoneerd industrieterrein en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn.

Van deze uitzonderingen is geen sprake vanwege de Weideveld /Thorbeckestraat (50 km/uur). De zone van de weg is 200 meter aan weerszijde van de weg. De toekomstige appartementen zijn binnen de zones geprojecteerd. En tevens de A15 met een zone ingevolge de Wet Geluidhinder van 600 meter.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve kunnen 30 km wegen waarvan verwacht wordt dat zij een substantiële bijdrage leveren aan de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen in het onderzoek te worden betrokken.

Derhalve is door Antea Group een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaai verricht (d.d. 4 november 2022). Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege de wegen op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. Hierna wordt kort de conclusie besproken.

### **4.2.2 Onderzoek**

Op de locatie van het voormalige pand van de Gereformeerde kerk (vrijgemaakt) en de belendende percelen Buitendams 41 en 37, worden maximaal 50 appartementen gerealiseerd. De locatie is gelegen tussen Buitendams en Den Boogerd/Klein Diepje. Voor het project wordt een bestemmingsplan opgesteld.

In verband met onderbouwing van het bestemmingsplan 'Buitendams 45' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege omliggende wegen op de te

projecteren woningen. Hierbij is zoals gebruikelijk uitgegaan van het toekomstig richtjaar 10 jaar na planvaststelling, 2032 in dit geval. Binnen de invloedssfeer van het plangebied vallen 2 gezoneerde wegen, namelijk de Weideveld/Thorbeckestraat en de rijksweg A15. Daarnaast bevinden er zich twee straten naast het plangebied waar de maximumsnelheid 30 km/uur is, namelijk Buitendams en Den Boogerd/Klein Diepje. Dit betekent dat er vanuit de Wet geluidhinder geen wettelijke geldende geluidgrenswaarden aan de orde zijn voor deze wegen. Desalniettemin is de geluidbelasting vanwege wegverkeer wel inzichtelijk gemaakt en geduid, om hiermee invulling te geven aan goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende wegen (Buitendams (30 km/uur), Rijksweg A15, Weideveld/Thorbeckestraat en Den Boogerd/Klein Diepje) afzonderlijk, op de nieuwe appartementen ten hoogste 48 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. bedraagt.

Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Er is gezien de geluidbelasting vanwege verkeer op de omliggende afzonderlijke wegen, daarom sprake van een aanvaardbare geluidinvloed op voorgenomen woningen in het plangebied.

#### **4.2.3 Conclusie**

Het aspect geluid betreft geen belemmeringen voor dit plan.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

#### **4.3.1 Algemeen**

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, 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 volgens 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'. Een formele toets is hiermee niet van toepassing.

### 4.3.2 Toetsing initiatief

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 50 appartementen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' dient wel de luchtkwaliteit te worden beschouwd.

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	230
Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,19
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Tabel 4-1: NIBM-berekening

Tabel 4-2: Maximale jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> in µg/m<sup>3</sup> bij de omliggende rekenpunten aan de Buitendams en Thorbeckestraat (ID 15477731, 15479144)

	2020	2030	Maatgevende grenswaarde
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	16,9	14,1	40,0
Fijn Stof (PM <sub>10</sub> )	16,8	15,1	31,2*
Fijn Stof (PM <sub>2,5</sub> )	9,3	8,1	25

\*Bij een jaargemiddelde concentratie PM10 van meer dan 31,2 µg/m<sup>3</sup> is sprake van meer dan 35 keer overschrijding van de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM10 (50 µg/m<sup>3</sup>).

Uit de landelijke Monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties van de relevante stoffen NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM10 (fijn stof) in dit gebied onder respectievelijk 16,9 en 16,8 µg/m<sup>3</sup> liggen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke maximale grenswaarden (van 40 µg/m<sup>3</sup>). Verder is de heersende jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub> (de fijnere fractie van fijn stof) hier beneden 10 microgram/m<sup>3</sup>. Hiermee wordt ruim voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 25 microgram/m<sup>3</sup>. Naar verwachting nemen deze concentraties in de toekomst verder af door nationale en lokale maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor de realisatie van het bestemmingsplan.

### 4.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.



## 4.4 Externe veiligheid

### 4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren;
- het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basis-netten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

### 4.4.2 Onderzoek

Door Antea Group is door middel van een onderzoek inzichtelijk gemaakt of het aspect externe veiligheid een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting, de conclusies worden hieronder beschreven.

Uit de analyse ten aanzien van het aspect externe veiligheid blijkt dat de Rijksweg A15 en de Betuweroute de relevante risicobronnen zijn in relatie tot het plangebied. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico. De hoogte van het groepsrisico behoeft niet nader beschouwd te worden (afstand tot transportroutes bedraagt meer dan 200 meter).

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A15 en de Betuweroute zijn elementen ter verantwoording van het groepsrisico aangedragen. Deze elementen kan het bevoegd gezag (de gemeente Hardinxveld-Giessendam) betrekken bij de besluitvorming in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling.

#### **4.4.3 Conclusie**

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

### **4.5 Bedrijven- en milieuzonering**

#### **4.5.1 Algemeen**

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

#### **Omgevingstype**

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan, door de functiemening in de (directe) omgeving, worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Waardoor de indicatieve afstanden kunnen worden gecorrigeerd.

## **4.5.2 Toetsing initiatief**

In de omgeving van het plangebied zijn uitsluitend milieucategorie 1 en 2 bedrijven gelegen. De indicatieve richtafstand is, gelet op de ligging in een gemengd gebied, maximaal 10 meter. Binnen 10 meter van het plangebied is uitsluitend het complex Buitendams 25 - 35 gelegen. Binnen dit complex zijn woningen, dienstverlenende functies en kantoorfuncties toegestaan. Dienstverlenende- en kantoorfuncties zijn milieucategorie 1 bedrijven. Voor milieucategorie 1 bedrijven geldt in een gemengd gebied een indicatieve afstand van 0 meter. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de toekomstige appartementen. De omliggende bedrijven en functies worden tevens niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

## **4.5.3 Conclusie**

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

## **4.6 Kabels en leidingen**

### **4.6.1 Toetsing initiatief**

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.6.2 Conclusie**

Vanuit het aspect kabels en leidingen bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

## **4.7 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.7.1 Archeologie**

#### **4.7.1.1 Beleid**

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007). Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. Belangrijker nog is dat sinds 2007 gemeenten wettelijk zijn belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er archeologisch waardevolle zaken aanwezig kunnen zijn, dan is vooronderzoek nodig.

#### 4.7.1.2 Onderzoek

Volgens het archeologische verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting, waarbij met name resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd worden verwacht. Voor het plangebied – deel van de bebouwde kom – geldt dit in het bijzonder voor het mogelijk aantreffen van restanten van middeleeuwse woonheuvels. Mogelijk bevinden zich naast de resten van woonheuvels archeologische sporen van activiteiten die met de aanwezige woonheuvels in verband kunnen worden gebracht. In hoeverre de bestaande dijk verstoring heeft gewerkt op deze woonheuvels of deze juist heeft voorzien van een beschermend dek is op basis van het bureauonderzoek niet vast te stellen. Ook de dijk is daarbij overigens als archeologisch waarde aan te duiden.

##### *Booronderzoek*

Tijdens het onderzoek zijn op vier plaatsen boringen uitgevoerd tot circa 2,0 m-mv. De bodemopbouw bestaat voornamelijk uit zand en klei. De aangetroffen bodemopbouw en de afwisselende lagen hierbinnen lijken te behoren bij het dijklichaam. Daarbij valt op dat boring 3 afwijkt van de mate van gelaagdheid van de andere boringen. In boring 3 lijkt sprake te zijn van een gesloopt gebouw waarvan de funderingsdiepte tot 1,8 meter minus maaiveld heeft gelegen en waarvan in de ondergrond nu alleen nog een puinlaag resteert en de daarboven aanwezige demping.

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen tijdens de boringen. Wel is (kalk)mortel waargenomen en zijn enkele fragmenten baksteen gezien, mogelijk ijsselsteen. De resten gevonden tijdens boring drie lijkt van een gebouw uit de zeventiende eeuw of later te zijn. Er zijn geen duidelijke archeologische woonniveau's of maaiveld aangetroffen. Echter kan niet worden uitgesloten dat er vanaf 1,8 meter minus maaiveld nog resten van een afgetopte woonheuvel is waargenomen. De afwezigheid van dieper gelegen laatmiddeleeuwse resten kan dus niet met zekerheid worden uitgesloten. Door de sloop en nieuwbouw kunnen de gevonden resten worden aangetast indien de fundering alleen op staal wordt gezet en er geen parkeerkelder wordt aangelegd kan de verstoring worden geminimaliseerd zonder vervolgonderzoek.

Op basis van het onderzoek is er een tweedelig advies gegeven:

- In het plangebied kan de bovengrondse sloop van de huidige bebouwing worden uitgevoerd zonder archeologisch vervolgonderzoek.
- De ondergrondse sloop dient vervolgens onder archeologische begeleiding te worden uitgevoerd. Hierbij dient tenminste één lange profielwand te worden gedocumenteerd en moet worden vastgesteld of de lagen vanaf 1,8 meter minus maaiveld behoren tot het dijklichaam of dat het vanaf deze diepte gaat om een afgetopte woonheuvel onder de latere dijk. Indien dit laatste aan de orde is kan het noodzakelijk zijn om ook het uitgraven van de bouwkuip archeologisch te laten begeleiden.

Voor het doen van gravend archeologisch onderzoek is een Programma van Eisen opgesteld Bijlage 6 Archeologie Programma van Eisen, dat akkoord bevonden moet worden door de opdrachtgever en de bevoegde overheid.

## 4.7.2 Cultuurhistorie

### 4.7.2.1 Algemeen

*Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland*

De provincie Zuid-Holland heeft kaarten vervaardigd waarin de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland is vastgelegd. Dit project is opgezet om het beleid en alle verantwoordelijkheden die de provincie heeft op het gebied van cultureel erfgoed - archeologie, nederzettingsgeschiedenis en landschapsbehoud - te onderbouwen en te integreren. Zo kan de waardering, de toetsing en de actieve bescherming van historische kwaliteiten worden verbeterd. De kaarten vestigen de aandacht op onder meer de landschapsvorming in het poldersysteem.

#### 4.7.2.2 Toetsing initiatief

Bij de planvorming van de locatie Buitendams 37-47 is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied. Het initiatief past binnen de stedenbouwkundige opzet van dit deel van de straat Buitendams. Er is geen sprake van de aantasting van cultuurhistorische waarden.

#### 4.7.3 Conclusie

Voor de ontwikkeling wordt een Programma van Eisen opgesteld voor archeologie. Deze zal worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied waardoor er geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden.

### 4.8 Natuur

#### 4.8.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen, zoals dergelijke bestemmingsplan, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er dient onderzocht te worden of het plan effect heeft op beschermde soorten of beschermde gebieden (Wet natuurbescherming; Wnb en Natuurnetwerk Nederland). Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties.

#### 4.8.2 Onderzoek

In het kader hiervan is door Faunaconsult een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd (d.d. 6 mei 2019). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting, de conclusies worden hieronder beschreven. Tevens is op basis van de quickscan nader onderzoek uitgevoerd naar huismussen, vleermuizen en gierzwaluwen.

##### 4.8.2.1 Natura 2000

Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn te verwachten, is er geen vergunning nodig op grond van de Wnb.

##### 4.8.2.2 Natuur Netwerk

De sloop van de huidige bebouwing en de realisatie en ingebruikname van de nieuwbouw hebben waarschijnlijk geen noemenswaardig negatieve effecten op het NNN; er zijn daarom op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

#### 4.8.2.3 Beschermde planten en dieren

##### *Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën*

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Zuid-Holland een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

##### *Vogels*

Vernietiging en verstoring van vogelnesten is te vermijden, door het verwijderen van opgaande vegetaties buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren.

##### *Vleermuizen:*

Een aantal gebouwen bevatte mogelijk vleermuisverblijven. Het slopen van deze gebouwen kon daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, is het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdierverseniging, 2017) onderzocht. Volgens het vleermuisprotocol zijn daartoe 5 onderzoeksronden uitgevoerd.

Er is gebleken dat er 1 vleermuisverblijf met de sloop van de bebouwing, is vernietigd. Gelet hierop zijn er in aanloop naar de sloop 4 platte tijdelijke hout beton vleermuiskasten geplaatst.

##### *Huismussen:*

In de daken van een aantal gebouwen broeden jaarlijks huismussen. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Voordat de gebouwen werden gesloopt, is daarom eerst het voorkomen van huismusnesten conform Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017b) onderzocht. Het nader huismussen onderzoek is uitgevoerd.

Uit dit nader onderzoek is gebleken dat er geen waarnemingen van huismussen waren.

##### *Gierzwaluwen:*

In de daken een aantal gebouwen broeden mogelijk jaarlijks gierzwaluwen. Omdat gierzwaluwnesten jaarrond beschermd zijn, dient hun voorkomen conform het Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12, 2017c) nader te worden onderzocht. Hierbij wordt uitgegaan van 3 avondbezoeken. Het nader gierzwaluwonderzoek is afgerond.

Op basis hiervan zijn 30 gierzwaluwkasten geplaatst. Dit is gebeurd onder begeleiding van een deskundige en op minder dan 200 meter afstand van het plangebied.

##### *Gierzwaluw, vleermuis en huismus: mogelijk ontheffing aanvragen*

Uit het nader onderzoek is gebleken dat er beschermde vogelnesten en vleermuisverblijven binnen de ontwikkellocatie aanwezig zijn. Om schade aan jongen en eieren van beide dieren te vermijden is er gesloopt buiten de broedperiodes, daarnaast zijn er kasten opgehangen als alternatieve nestlocaties om de nadelige milieueffecten te mitigeren. Hierop is een ontheffing Wet natuurbescherming, 3.1 2<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> lid noodzakelijk. Deze is aanwezig en bijgevoegd als bijlage.

Doordat de gebouwen nu gesloopt zijn is het terrein niet meer geschikt voor beschermde soorten. De compenserende en mitigerende maatregelen zijn toegepast en er is derhalve

geen sprake meer van een negatief effect en staat het aspect natuur verdere besluitvorming niet meer in de weg.

## **4.9 Stikstof**

In het kader van de Wet natuurbescherming moet worden beoordeeld of het voornemen leidt tot significante gevolgen in de Natura 2000-gebieden. Hiertoe is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd.

### **4.9.1 Onderzoek**

Met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator, versie 2022, is de mogelijke toename van de stikstofdepositie in beeld gebracht. Uit de berekeningen voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat het voornemen niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op omliggende Natura 2000-gebieden.

### **4.9.2 Conclusie**

Uit de berekeningen van de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat het voornemen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van enig Natura 2000-gebied. Significante gevolgen voor de habitats in Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat verdere besluitvorming derhalve niet in de weg.

## **4.10 Water**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van de waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

### **4.10.1 Beleid en regelgeving**

Algemeen Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016- 2021, het Waterbeheerprogramma van het waterschap Rivierenland, Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-infiltreren-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. Hierna wordt ingegaan op enkele beleidsstukken.

#### *Waterbeheerprogramma*

Waterschap Rivierenland heeft het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld, met als titel Versterken, verbinden en vergroenen. Met dit waterbeheerprogramma zijn de opgaves vastgesteld en is aangegeven hoe dit bereikt kan worden. Met dit waterbeheerplan wordt geen nieuw beleid geschreven maar wordt de gewenste uitvoering beschreven. Vanuit de Visie2050 zijn principes opgesteld hoe dit toekomstbeeld bereikt kan worden. De principes bestaan uit het volgende;

1. De natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt voor ons werk.

2. Water is bepalend voor de inrichting van het gebied.
3. We zijn zuinig op water en grondstoffen.
4. Bescherming van het gebied tegen overstromingen is onze focus.
5. We pakken uitdagingen op binnen deze generatie en wentelen niet af.
6. Waterbeheer van de toekomst: we maken maatschappelijk verantwoorde keuzes.
7. Met elkaar zorgen we voor een toekomstbestendig rivierengebied.

Het waterschap is verantwoordelijk voor voldoende en schoon water in het hele watersysteem. Het waterbeheerprogramma biedt ook ruimte om in te spelen op ontwikkelingen om ons heen. Het klimaatbestendig maken van het watersysteem is een van de aandachtspunten in het beheerprogramma.

#### *De keur en leggers*

In de keur heeft Waterschap Rivierenland regels opgesteld om te voorkomen dat dijken en oppervlaktewateren beschadigd raken. De kaarten met daarop de oppervlaktewateren en dijken in beheer van Waterschap Rivierenland waarop de keur van toepassing is, worden de leggers genoemd.

De regels in de keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere waterkeringen.

#### Beleid versneld afvoeren van nieuw verhard oppervlakte

In artikel 3.4 van de Keur is een verbod op versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak opgenomen. Voor nieuw verhard oppervlak geldt een compensatieplicht. Stedelijk gebied ligt binnen de bebouwde kom en landelijk gebied daarbuiten. De lozing op zich is op grond van de Keur wel vergunningplichtig. Indien er geen andere vergunningplichtige activiteiten worden ondernomen dan het maken van nieuw verhard oppervlak, is er voor de van compensatieplicht vrijgestelde oppervlaktes een algemene regel (WT 5).

### **4.10.2 Toetsing initiatief**

Voor de inrichting van het watersysteem is de lijn 'vasthouden-bergenafvoeren' het vertrekpunt, door:

- gebiedseigen (neerslag)water zo lang mogelijk vast te houden;
- neerslagwater zoveel mogelijk in het eigen gebied te bergen;
- hemelwater vertraagd af te voeren.

De ontwerpeisen van Waterschap Rivierenland dienen toegepast te worden. In aanvulling gelden de volgende uitgangspunten: Het te ontwikkelen gebied, inclusief omgeving die hiermee voor de hemelwaterafvoer een éénheid vormt, moet voldoen aan de bergingseisen van het Waterschap. Open water dient één op één gecompenseerd te worden en telt niet mee als berging voor het aan te leggen verhard oppervlak.

#### *Verhard oppervlak*

Voor de opvang van hemelwater dient rekening gehouden te worden met het totale verhard oppervlak van het plan. Daarbij dient gerekend te worden met een hoeveelheid neerslag van 664 m<sup>3</sup> per ha verhard oppervlak.

#### *Waterkering*

Waterstaatkundige functie In het bestemmingsplan is langs de Buiten Giessen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' opgenomen. Een deel van deze dubbelbestemming is gelegen in het plangebied, waaronder ook ter plaatse van de nieuwe te realiseren appartementen. Het bouwen van nieuwe gebouwen is ter plaatse van deze aanduiding in principe niet toegestaan. In het bestemmingsplan is een mogelijkheid



opgenomen om hiervan af te wijken. Dit is mogelijk als de belangen van de waterstaatkundige functie van de gronden zich daartegen niet verzetten en advies is ingewonnen bij de waterbeheerder, in deze waterschap Rivierenland. In de huidige situatie is het kerkgebouw gesitueerd tegen de kade van de Buiten Giessen. Het kerkgebouw is dan ook gelegen binnen de zone van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. Het kerkgebouw is geamoveerd en dus niet meer aanwezig op het perceel. De nieuw te realiseren bebouwing wordt gedeeltelijk binnen deze zone gebouwd, op ongeveer dezelfde afstand van de Buiten Giessen als het kerkgebouw. Aangezien de situatie nagenoeg gelijk blijft en er geen sprake is van een verslechterende situatie kan gesteld worden dat er geen waterstaatkundige belangen belemmerd worden.

Met de herontwikkeling van het plangebied wordt ook de kade vernieuwd, waardoor sprake is van een verbeterende situatie. Voor de damwanden en wijzigen van de oeverwanden is het belangrijkste uitgangspunt dat al het te dempen water ook weer terugkomt (1 op 1 compensatie). De insteek van de damwand wordt op de insteek aangebracht.

Er kan dan ook gesteld worden dat er geen waterstaatkundige belangen in het geding zijn. De Buiten Giessen is, net als in de huidige situatie, van de andere zijde bereikbaar voor onderhoud. Daarnaast wordt in het kader van het wettelijke vooroverleg, advies gevraagd aan het waterschap.

#### *Rioleringssysteem*

De huidige woningen en bebouwing aan de Buitendams zijn aangesloten op de aanwezige vacuümdrukriolering. De nieuw te realiseren appartementen krijgen een nieuw gemaal dat zorgt voor de afvoer van het vuilwater.

#### *Waterkwaliteit*

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg zo min mogelijk gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC zo min mogelijk gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater zo veel mogelijk voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

#### *Overstroming:*

Het plangebied ligt in overstroombaar gebied in dijkkring 16 met een overstromingskans van <math><1/100</math> jaar. Bij het bezwijken van een primaire waterkering moet rekening worden gehouden met een overstromingsdiepte van >2 meter. Doordat de nieuwe bebouwing meerdere verdiepingen heeft, kan deze als een vluchtlocatie worden beschouwd in geval van een overstroming.

#### *Hittestress:*

Het naastgelegen oppervlaktewater heeft een verkoelend effect. Ter plaatse van het plangebied is er daarom geen risico op hittestress.

#### *Droogte:*

Het plan voorziet niet in de aanleg van extra oppervlaktewater. Het heeft geen invloed op droogte.

#### *Bodemdaling:*

Het verhard oppervlak neemt af. Dit betekent dat er meer water naar de bodem kan infiltreren. Hierdoor wordt versnelde bodemdaling tegengegaan. De nieuwe bebouwing wordt op palen gefundeerd. Het gebouw heeft daardoor minder last van bodemdaling.

### **4.10.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggende initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is geen compensatie vereist aangezien de toename van de verharding onder de grenswaarde van 500 m<sup>2</sup> blijft. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water. De bovenstaande conclusies en bevindingen worden in het kader van het wettelijk vooroverleg voor een wateradvies aangeboden en akkoord bevonden door het Waterschap Rivierenland.

Vanuit de gemeente Hardinxveld- Giessendam is er wel een verplichting tot aanleg van waterberging in relatie tot het aanbrengen van verhard oppervlak. Iedere ontwikkeling, inbreiding of uitbreiding, dient te voorzien in berging voor hemelwater, zonder dat het wordt afgewenteld op het aangrenzende gebied. De lozing mag plaatsvinden met ca. 1,5 l/s/ha. Hiervoor is een berging nodig van 664 m<sup>3</sup>/ha verhard oppervlak in een voorziening anders dan open water (voor het laatste is geen ruimte op deze locatie).

Dit kan op verschillende manieren uitgevoerd worden, bijv. met een groen dak, onder de verharding met een krattensysteem of lava.

## **4.11 Verkeer en parkeren**

### **4.11.1 Verkeer**

In het functieprogramma zijn in totaal 50 appartementen opgenomen. Deze zijn verdeeld in 3 categorieën waarbij een verdeling wordt gehanteerd in middeldure en dure woningen.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf Buitendams die op deze plek een éénrichtingsweg is. De hellingbaan naar een verdiepte parkeergarage ligt aan de noordzijde van het plangebied en overbrugt een hoogte van circa 2,4 m. Deze voorziening maakt het mogelijk om de fietsen te kunnen stallen in de bergingen.

#### Verkeersgeneratie- en afwikkeling

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de CROW-richtlijn Toekomstbestendig Parkeren. De ontwikkeling genereert circa 320 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Uit berekeningen van de verkeersgeneratie blijkt dat op de Buitendams ca. 400 motorvoertuigen per etmaal rijden. Op de Molenstraat rijden ca. 400 motorvoertuigen richting de Stationsstraat. Met een toename van ca. 320 motorvoertuigen komen deze intensiteiten op 700 motorvoertuigen per etmaal op de Buitendams, en ca. 700 op de Molenstraat. Dit zijn voor erftoegangswegen met een limiet van 30 kilometer per uur acceptabele hoeveelheden verkeer, de grens dat voor dit soort type wegen aangehouden wordt is 3.200 motorvoertuigen per etmaal.

Vervolgens is met een Hardersberekening van de wachttijden gekeken naar de afwikkelingscapaciteit op de twee kruispunten die als toe- en uitgang van de wijk functioneren, van de Molenstraat met de Stationsstraat en de Weideveld met de Buitendams en Thorbeckestraat. (Buitendams blijft éénrichtingsverkeer vanaf de Thorbeckestraat tot de Molenstraat). Uit de Hardersberekeningen blijkt dat bij de kruispunten bij het op- en afrijden van de percelen geen lange wachtrijen ontstaan, de wachttijd is 0 en minder dan 15 seconden. Een veilige ontsluiting op het wegennet is dus op basis van de wachttijden

mogelijk. Bij een wachttijd van langer dan 20 seconden is er pas sprake van een onacceptabele wachttijd. Doordat de kruispunten van de in- en uitrit van de ontsluiting, en die van de Buitendams met de Molenstraat beide significant minder verkeer verwerken, ontstaan er op deze kruispunten ook geen lange wachtrijen die van invloed zijn op de verkeersveiligheid.

Buitendams heeft van de Thorbeckestraat tot aan de Molenstraat een smal profiel waar verkeer in twee richtingen niet mogelijk is. Alleen ter hoogte van het plangebied is de weg breder, waardoor het mogelijk is om haakse vakken te realiseren.

Bij de in- en uitgang is het van belang dat automobilisten vanuit de parkeerkelder goed zicht hebben op aanrijdend verkeer. In het ontwerp wordt het zicht enigszins beperkt door mogelijk geparkeerde auto's op de parkeervakken aan de Buitendams. De ontwikkelaar geeft aan te kijken naar een toegangssysteem inclusief verkeerslichten om hier een veilige situatie te creëren. Wel heeft het verkeer komende uit de parkeerkelder een plaats om horizontaal te staan voordat zij oprijden. Uit de beoordeling van de verkeersgeneratie en de effecten op de omgeving blijkt dat de ontwikkeling veilig ontsloten kan worden op het wegennet.

#### 4.11.2 Parkeren

De uitgangspunten voor parkeernormen van de gemeente Hardinxveld-Giessendam zijn opgenomen in de 'de Beleidsregels Parkeernormen Hardinxveld-Giessendam 2022' welke als bijlage zijn toegevoegd aan het gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan 2012-2022. Hierin wordt verwezen naar de bovengrens van de bandbreedte in de parkeerkcijfers uit CROW-publicatie 381, welke als parkeernormen worden gehanteerd. De parkeerkcijfers zijn gebaseerd op stedelijkheidsgraad en stedelijke zone. De stedelijkheidsgraad van Hardinxveld-Giessendam is 'weinig stedelijk'. De stedelijke zone van de ontwikkellocatie is door het college aangemerkt als centrumgebied. De parkeernormen die hier worden gehanteerd staan in de tabel hieronder.

functie	functie in CROW	parkeernorm	aandeel bezoek
woning middelduur	koop, etage, midden	1,8 pp/woning	0,3 pp/woning
woning duur	koop, etage, duur	2,0 pp/woning	0,3 pp/woning

Tabel 4.1: Parkeernormen

Gezien de stedelijkheidsgraad van de gemeente Hardinxveld-Giessendam, de kwaliteit van alternatieve modaliteiten en de aan te trekken doelgroep hanteert Goudappel de volgende uitgangspunten:

- er wordt 1 deelauto gestald per 30 woningen
- een passende vervangingswaarde is 1 op 5.

Wel wordt het aanbieden van twee deelauto's als reëel gezien, wat resulteert in een reductie van 8 parkeerplaatsen. Dit levert een parkeervraag op van 84 parkeerplaatsen. Met een parkeeraanbod van 84 parkeerplaatsen wordt een sluitende parkeeroplossing aangedragen.

De vervangingswaarde betekent dat per deelauto 5 reguliere parkeerplaatsen minder nodig zijn. De netto reductie in parkeerplaatsen als gevolg van deelmobiliteit bedraagt zodoende 4 parkeerplaatsen per deelauto (de deelauto zelf heeft ook een parkeerplaats nodig). Bij deze ontwikkeling zijn 50 woningen beoogd. Dit is een dergelijk aantal waarbij het aanbieden van twee deelauto's vanuit een aanbieder wel interessant kan zijn.

Onderstaande tabel geeft de parkeerbehoefte inclusief stalling van 2 deelauto's weer.

functie	aantal woningen	parkeernorm	parkeerbehoefte
woning middelduur (89 m <sup>2</sup> )	18	1,8	32,4
woning middelduur (92 m <sup>2</sup> )	24	1,8	43,2
woning duur	8	2,0	16,0
<b>subtotaal</b>	<b>50</b>		<b>91,6</b>
te stallen deelauto's			+2
reductie door deelauto			-10
<b>totaal</b>	<b>50</b>		<b>84</b>
waarvan bezoekers			15,0

Tabel 4.3: Parkeerbehoefte inclusief stalling van 2 deelauto's

Uit de tabel blijkt dat de parkeerbehoefte na het inzetten van 2 deelauto's afgerond 84 parkeerplaatsen bedraagt. Het bezoekersaandeel bedraagt 15 parkeerplaatsen. Met een parkeeraanbod van 84 parkeerplaatsen is zodoende voldoende parkeeraanbod aanwezig voor deze ontwikkeling.

Onder het gebouw komt een parkeergarage met 58 parkeerplaatsen. Ook worden op maaiveld 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. De totale parkeercapaciteit voor deze ontwikkeling bedraagt zodoende 84 parkeerplaatsen.

## 4.12 Besluit milieueffectrapportage

### 4.12.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

### 4.12.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,

- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het plan voorziet in maximaal 50 appartementen. Het plangebied heeft een grootte van circa 0,34 hectare. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichting. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

#### **4.12.3 Toetsing initiatief**

##### *Kenmerken van het project*

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling komt naar voren dat de intensiteit en complexiteit van het effect zeer beperkt zijn. Er worden geen vervolg of indirecte effecten verwacht. Indien er effecten zijn, zullen deze zeer lokaal zijn. Daarnaast zijn er omtrent natuur mitigerende maatregelen toegepast, zoals het plaatsen van nieuwe broedkasten als alternatieve nestlocaties.

##### *Cumulatie*

Er zijn geen andere plannen of ontwikkelingen in de zeer nabije omgeving bekend die zouden kunnen leiden tot cumulatieve effecten, door bijvoorbeeld een toename van het verkeer. Omdat de verwachte effecten beperkt van omvang zijn, zal ook voor andere aspecten de cumulatie met effecten van andere ontwikkelingen niet tot aanmerkelijke effecten leiden.

#### **4.12.4 Conclusie**

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling ( Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling) blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de getoetste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

Geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor de voorgenomen ontwikkeling.

vastgesteld bestemmingsplan Buitendams 45  
Gemeente Hardinxveld-Giessendam  
Projectnummer 0452946

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

### 5.1 Het juridisch plan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Inhoudelijk is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied', waarbij, gezien de aard en omvang van het planvoornemen, op sommige aspecten is afgeweken van deze standaard.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de 4 hoofdstukken die tezamen de juridische regeling van het voorliggende bestemmingsplan vormen en volgt een beschrijving van de toegepaste bestemming.

### 5.2 Opzet van de regels

In het kader van de SVBP2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

#### 5.2.1 Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

#### 5.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Voor de toegepaste bestemming zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Wel dient er te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bouwhoogte, dakhelling en dergelijke).

#### 5.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels: hierin zijn een algemene regeling opgenomen, waaronder voor bestaande maten, ondergeschikte bouwonderdelen, ondergronds bouwen en parkeernormen opgenomen;
- algemene gebruiksregels: Hierin is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming. Tevens is opgenomen wat als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Eveneens zijn in dit artikel parkeernormen opgenomen;

- algemene aanduidingsregels: hierin wordt ingegaan op de vrijwaringszone i.v.m. laagvliegroutes;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen;
- algemene wijzigingsregels: hierin is opgenomen dat het college van B&W geringe wijzigingen kunnen doorvoeren met inachtneming van een aantal voorwaarden;
- overige regels: hierin zijn een aantal nadere eisen op het gebied van externe veiligheid aangegeven.

#### 5.2.4 Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

### 5.3 Beschrijving van de bestemmingen

Binnen het plangebied komen een aantal bestemmingen voor. Deze bestemmingen worden hieronder toegelicht.

#### Verkeer – Verblijfsgebied

Conform de systematiek van het vigerende bestemmingsplan zijn voorkomende erftoegangswegen en ontsluitingen bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemmingen zijn onder andere fiets- en voetpaden, parkeer- en groenvoorzieningen alsmede waterberging en watergangen mogelijk. Op de gronden bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van gebouwen die vallen onder de definitie straatmeubilair. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke maatvoeringen opgenomen. Ook zijn tuinen toegestaan binnen de bestemming.

Burgemeester en wethouders kunnen daarnaast, met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde straatbeeld en de bescherming van het openbaar groen nadere eisen stellen aan de situering en de omvang van gebouwen en bouwwerken.

#### Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen en aan huis gebonden beroepen. Tevens zijn de gronden bedoeld voor water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven, paden, parkeren op eigen terrein en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tevens is een deel de gronden op de begane grond van het meest noordelijk gelegen appartementencomplex tevens bestemd voor dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de betreffende aanduidingen.

Op deze gronden zijn hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde onder voorwaarden toegestaan. Hoofdgebouwen mogen bijvoorbeeld uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Dit bouwvlak mag dan ook voor 100% bebouwd worden. De drie appartementencomplexen mogen uitsluitend als gestapelde bebouwing uitgevoerd worden. Het maximum aantal woningen is per appartementencomplex aangeduid met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. In totaal zijn in het plangebied 50 woningen toegestaan. De goot- en bouwhoogte is vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan. De balkons mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd worden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - transformatorhuisje' mag een transformatorhuisje worden gerealiseerd met een maximaal oppervlak van 15 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak.



### **Water**

De bestemming 'Water' is opgenomen voor de watergangen en oppervlaktewateren in het plangebied. Ten behoeve van de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht zoals duikers, bruggen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

### **Waarde – Archeologischeverwachting 1**

De dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologische verwachting 1' is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden. De voorwaarden voor wanneer een omgevingsvergunning is vereist is hierin opgenomen.

### **Waterstaat – Waterstaatkundige functie**

Ten behoeve van het onderhoud van de hoofdwatgangen in het plangebied is bepaald dat een strook van 5 meter in principe onbebouwd dient te blijven. Een en ander is geregeld middels de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Voor het oprichten van bouwwerken en voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, ten behoeve van de onderliggende bestemming, geldt dat in principe advies moet worden ingewonnen van de waterbeheerder.

vastgesteld bestemmingsplan Buitendams 45  
Gemeente Hardinxveld-Giessendam  
Projectnummer 0452946

## Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

### 6.1      Financieel

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn is een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt daardoor in dit geval niet. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal.

### 6.2      Maatschappelijk

#### 6.2.1      Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitendams 45 Hardinxveld-Giessendam' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Er is tevens geparticipeerd met de omwonenden. Het algemene beeld van de gesprekken is dat de bewoners matig positief zijn en stellen een aantal bewoners terecht verdieping- en/of verhelderingsvragen, vooral op het gebied van verkeer. Deze zijn beantwoord op basis van de uitgevoerde aanvullende onderzoeken zoals het verkeersonderzoek. De inspraak- en vooroverleg reacties hebben tot een nadere aanvulling in de toelichting geleid. De nota van inspraak en vooroverlegreacties is als Bijlage 19 toegevoegd.

#### 6.2.2      Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient ook via de elektronische weg te geschieden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen van 20 april 2023 tot en met 31 mei 2023 waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Op 10 mei 2023 is er een informatieve informatieavond georganiseerd waarbij er de mogelijkheid was tot het stellen van vragen.

Gedurende de inzage termijn zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in

de Nota van zienswijzen, die als Bijlage 20 bij de toelichting is gevoegd. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de toelichting van het bestemmingsplan in die zin aangepast, dat er bijlagen ter verduidelijking aan de toelichting zijn toegevoegd, zoals het Stedenbouwkundig programma van eisen en bezonningsstudie en als bijlagen bij de Nota van vooroverleg en inspraak zijn de vooroverlegreacties toegevoegd. Tevens zijn er enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht. Deze zijn afzonderlijk benoemd in de voorgenoemde zienswijzen nota.

### **6.2.3 Vaststellingsfase**

Het streven is om binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging de gemeenteraad een besluit te laten nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien de tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.