

gemeente woudrichem

**bestemmingsplan
giessen-rijswijk 2003**



wijzigingsplan kerkstraat 2007

gemeente woudrichem

bestemmingsplan giessen-rijswijk 2003
wijzigingsplan kerkstraat 2007

vastgesteld d.d. 13 maart 2007

22-360
15 maart- 2007
amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

INHOUDSOPGAVE

Blz.

1.	INLEIDING	1
	1.1. Aanleiding	1
	1.2. Ligging plangebied	1
	1.3. Vigerend bestemmingsplan	1
	1.4. Planologische procedure	2
2.	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	3
	2.1. Huidige situatie	3
	2.2. Gewenste situatie	3
3.	REGELS VOOR WIJZIGING	5
4.	ONTWIKKELINGASPECTEN	7
5.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	9
	5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
	5.2. Economische uitvoerbaarheid	9



ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het aan de Kerkstraat 1 in Giessen gevestigde touringcar- en taxibedrijf wordt verplaatst. In overleg met de eigenaar is gezocht naar een passende nieuwe invulling. De gemeente heeft daartoe een stedenbouwkundige verkenning uit laten voeren. In overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie en in aansluiting bij het huidige karakter van de directe omgeving wordt herinrichting van het terrein door realisatie van drie vrijstaande woningen op het noordelijke perceel hier de meest wenselijke invulling geacht. Tevens is de gemeente verzocht om medewerking te verlenen realisatie van een nieuw kerkelijk centrum, dat tevens dienst kan doen als aula voor de nabijgelegen begraafplaats, op een perceel ten zuiden van de Kerkstraat. De gemeente is al enige tijd op de hoogte van deze plannen en heeft besloten medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

In het vigerend bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd tot bedrijven, hetgeen de ontwikkeling van woningen op dit perceel uitsluit. Bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan in 2003 was reeds bekend dat deze bedrijfsbeëindiging voor de betreffende percelen op handen was. In het vigerende bestemmingsplan zijn daarom reeds flexibiliteitsbepalingen ten behoeve van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling opgenomen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordelijke dorpsrand van Giessen, wordt omringd door buitengebied, de kerk en bijbehorende begraafplaats en omvat delen van de kadastrale percelen nrs. 577, 578, 1449, 1450 en 2359 van de Kom Giessen en het aangrenzende buitengebied. De kerkstraat ligt buitendijks en verbindt het dorp met de Nederlands Hervormde kerk (*zie afbeelding ligging plangebied*).

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Giessen – Rijswijk 2003, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 april 2003 en goedgekeurd door Ge-deputeerde Staten d.d. 16 december 2003, waarbij is bepaald dat besluiten tot wijziging geen goedkeuring van GS behoeven (*zie afbeelding vigerend bestemmingsplan*). De betreffende percelen zijn hierin bestemd tot Bedrijven met begrensde bebouwingmogelijkheden, hetgeen de ontwikkeling van woningen en de transformatie naar een maatschappelijke voorziening niet zonder meer toelaat. De bestemming dient daartoe gewijzigd te worden. Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid naar wonen, respectievelijk een wijzigingsbevoegdheid naar maatschappelijke doeleinden, hetgeen de gemeente in staat stelt de bestemming met in acht-neming van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsregels de bestemming te wijzigen.

1.4. Planologische procedure

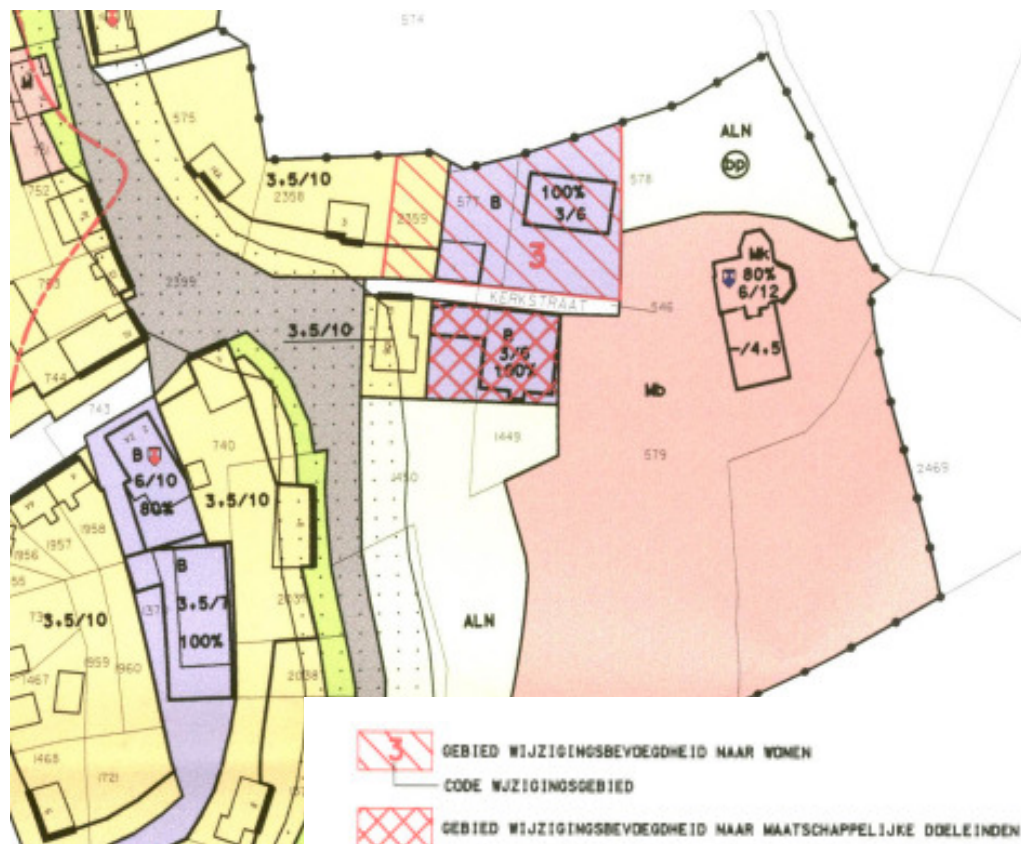
Opzet van de wijziging

De planvoorschriften van het bestemmingsplan bieden gelegenheid aan het college van b & w de mogelijkheid om middels een wijzigingsprocedure ex artikel 11 van de Wro medewerking te verlenen aan de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling. Wanneer deze wijziging rechtskracht verkrijgt gaat het deel uitmaken van het bestemmingsplan Giessen – Rijswijk 2003. De voorschriften van dit bestemmingsplan worden dan automatisch van toepassing. Op bijgevoegde plankaart is de nieuwe planologische situatie vastgelegd.

Voorwaarden bij wijziging

Voorwaarde is dat aan de in de artikel 23, lid 1 (wijzigingsbevoegdheid naar wonen) en 2 (wijzigingsbevoegdheid naar maatschappelijke doeleinden) van de planvoorschriften van het vigerend bestemmingsplan vastgestelde wijzigingsregels wordt voldaan.

De gemeente is van mening dat aan deze wijzigingsregels wordt voldaan en acht het plan maatschappelijke en economisch uitvoerbaar en wenst derhalve middels dit wijzigingsplan medewerking te verlenen aan de voorgestelde ruimtelijke herinrichting van de betreffende percelen. Hierna volgt een korte toelichting op de plannen waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan.



uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

2. ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

2.1. Huidige situatie

De Kerkstraat is op de tussen het dorp en de kerk gelegen percelen aan weerszijde van de Kerkstraat bebouwd. Het plangebied ligt buitendijks in de uiterwaarden van de afgedamde Maas. Hier ligt ten oosten van het dorp op een verhoging een kerk met bijbehorende begraafplaats. Deze kerk wordt met dorp verbonden door de Kerkstraat. De aan weerszijde van de Kerkstraat gelegen percelen tussen het dorp en de kerk hebben beide een bedrijfsmatig karakter en zijn ingericht ten dienste van een touringcar- en een taxibedrijf. Beide percelen zijn daartoe ten dele bebouwd. De woningen aan de Kerkstraat, de aangrenzende bedrijven en de kerk worden omringd door Agrarische gebied met landschaps- en natuurwaarden. Een deel van dit gebied is in gebruik als parkeerplaats voor de kerk. Het bestemmingsplan Giessen – Rijswijk 2003 vermeld hierover het volgende:

“Dit gebied heeft een heel eigen sfeer en een bijzondere landschappelijke waarde. De toegang tot de N.H. Kerk en de begraafplaats loopt over het terrein dat in gebruik is bij het busbedrijf.

Het bedrijf is geheel uit zijn jasje gegroeid en doet veel afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de omgeving. Sanering van deze situatie is dringend noodzakelijk. Ook voor het bedrijf is de situatie op termijn niet aantrekkelijk. Er zijn geen expansiemogelijkheden en de ontsluiting is gebrekkig. Het busbedrijf zal dan ook worden verplaatst. De bedrijfsbestemming wordt om deze reden beperkt tot de oorspronkelijke omvang (conform het bestemmingsplan Bebouwde Kom Giessen).

Het kerkgebouw dient weer volledig tot zijn recht te komen. Dit impliceert dat zo min mogelijk woningen toegestaan moeten worden. Gedacht moet worden aan maximaal 3 woningen. Tevens dient op de inbreidingslocatie de bouw van een kerkelijk centrum worden geregeld. Er zal rekening gehouden moeten worden met bodemsanering. Evenals de locaties 1 en 2 is ook realisering van deze locatie niet langer afhankelijk van de te treffen milieumaatregelen van HAK. “

2.2. Gewenste situatie

Woningbouw

Ter plaatse van het voormalig touringcarbedrijf worden de bestaande bebouwing en de verharding verwijderd. De gronden zullen worden benut voor realisatie van drie naar de straat gekeerde vrijstaande woningen. Woningtypologie sluit aan bij de bestaande vrijstaande bebouwing aan de kerkstraat en wordt uitgevoerd in drie lagen (nokhoogte 10 meter), met een lage goot (3 meter).

Gemeenschapscentrum

De omvang van de bebouwing ter plaatse van het nieuwe Kerkelijk centrum blijft gelijk ten opzichte van de bestaande bedrijfsbebouwing ter plaatse van het taxibedrijf. De hoogte van de nok wordt verhoogd tot maximaal 8 meter, de lage goot (3 meter) (blijft gehandhaafd).

Stedenbouwkundige uitgangspunten

In opdracht van de gemeente is medio 2006 door Amer Adviseurs een stedenbouwkundige verkenning voor herinrichting van het onderhavige plangebied uitgevoerd. Met inachtneming van de wijzigingsregels is gekeken naar een optimale invulling van het gebied die zowel recht doet aan de bestaande dorpsbebouwing en de monumen-

tale kerk in de directe omgeving als de natuur- en landschapswaarden van het aangrenzende buitengebied.

De verhoogd gelegen monumentale kerk, het talud en de begraafplaats zijn en blijven beeldbepalend. Het cultuurhistorisch waardevolle kerkepad wordt in stand gehouden. De vrije ligging in de uiterwaard is kenmerkend voor de kerk. De openheid van de ruimte ten noorden van de kerk zal door de inrichting als parkeerterrein (maximaal circa 50 auto's) gehandhaafd worden. Dit betekent dat ten westen van deze parkeerplaats in aansluiting bij de bestaande woningen aan de kerkstraat een strook van circa 45 meter kan worden benut voor de realisatie drie vrijstaande woningen.

De voorzijde van de woning begeleidt de kerkstraat en krijgt daartoe een gesloten karakter de woningen worden op enige afstand uit de perceelgrens gerealiseerd. De woningen krijgen in verband met de relatie met het buitengebied aan de achterzijde een open karakter. De vormgeving van de woningen sluit aan bij de verfijnde bouwstijl van de kerk. Parkeren geschiedt volledig op eigen terrein.

Aan de zuidzijde van de Kerkstraat wordt een nieuw kerkelijk centrum gerealiseerd. Dit Kerkelijk centrum wordt ook gebruikt als aula en heeft een directe verbinding met de begraafplaats. Het aangrenzende talud en de waterpartij worden gehandhaafd.



stedebouwkundige hoofdropzet / verkavelingsplan

3. REGELS VOOR WIJZIGING

Woningbouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gebieden met op de plankaart de aanduiding "gebied wijzigingsbevoegdheid naar wonen" met de nadere code 1 en 3 te wijzigen in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen: 4 (Wonen), 12 (Verblijfsdoeleinden), en 17 (Groen), met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. *de nieuw te bouwen woningen dienen naar aantal en soort te passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.*

De drie vrijstaande woningen passen in de gemeentelijke woonvisie 2006 – 2009 en voldoen daarmee aan de meest actuele uitgangspunten van het gemeentelijke woonbeleid.

- b. *het aantal woningen mag voor dit wijzigingsgebied niet meer dan drie woningen bedragen*

Aan hetgeen gesteld in bovenstaande bepaling wordt voldaan.

- c. *de goothoogte en hoogte van de woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m.*

De woningen worden uitgevoerd in twee lagen met een kap en een lage goot (3 meter) een hoge nok (10 meter). Aan hetgeen gesteld in bovenstaande bepaling wordt voldaan.

- d. *het aantal parkeerplaatsen per woning dient minimaal 1,3 te bedragen.*

Alle woningen beschikken over een aangebouwde garage met een oprijlaan van circa 5 meter voor de garage. Hiermee beschikken alle woningen over twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Aan hetgeen gesteld in bovenstaande bepaling wordt voldaan.

- e. *het bouwen van woningen mag uitsluitend zodanig geschieden dat op geen van de gevels van de woningen, bij voltooiing, de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde of vastgestelde hogere waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt, vanwege:*

- *een weg, of*
- *een bedrijf dat is aangewezen als inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken, krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dat laatstelijk is gewijzigd.*

Het plangebied bevindt zich niet binnen de zone van een gezoneerde weg. De Kerkstraat en de nabijgelegen Maasdijk zijn beide aangewezen en ingericht als 30 km-zone. Er hoeft voor beide voorgestelde wijzigingen geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Aan hetgeen gesteld in bovenstaande bepaling wordt voldaan.

- f. *de nieuw te bouwen woningen dienen te passen in het door gedeputeerde staten vastgestelde planningsgetal voor woningbouw binnen de gemeente Woudrichem.*

Zie onder a. Het provinciaal woonbeleid is gewijzigd. De gemeentelijke woonvisie 2006-2009 en regionale afspraken inzake de woningbehoefte te realiseren woningen vervangen het planningsgetal en dienen daarmee als toetsingskader voor de

voorgestelde woningbouwontwikkelingen. Aan hetgeen gesteld in bovenstaande bepaling wordt voldaan.

Nieuw Kerkelijk Centrum

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gebieden met op de plankaart de aanduiding "gebied wijzigingsbevoegdheid naar maatschappelijke doeleinden", te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 10 (Maatschappelijke doeleinden), met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de bebouwingsgrens mag op de plankaart tot op de bestemmingsgrens worden gelegd.

De bebouwingsgrens ligt op de bestemmingsgrens. Aan hetgeen gesteld in bovenstaande bepaling wordt voldaan.

b. het bebouwingspercentage mag ten hoogste 70% bedragen.

Het bebouwingspercentage op de plankaart bedraagt 70%. Aan hetgeen gesteld in bovenstaande bepaling wordt voldaan.

c. de goothoogte en hoogte van de gebouwen mogen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 10 m bedragen.

De maximale goot- en nokhoogte van de te realiseren bebouwing bedraagt respectievelijk 3,5 en 8 meter. Aan hetgeen gesteld in bovenstaande bepaling wordt voldaan.

4. ONTWIKKELINGASPECTEN

Bodem

Door uitvoering van een milieuhygiënisch bodemonderzoek is ter plaatse van het voormalige touringcarbedrijf een verontreiniging met minerale olie aangetroffen in de bodem met een volume van 225 m³. Dit betekent dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Vanwege de aanwezige bodemverontreiniging is een saneringsplan opgesteld. De grond is daartoe medio 2006 in overleg met de provincie Noord-Brabant gesaneerd en geschikt gemaakt voor ontwikkeling van de voorgestelde nieuwe functies (wonen). Na sanering vormt de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering meer voor de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

Archeologie en Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachtingswaarde. In het gebied direct ten westen van het plangebied geldt op basis van Indicatieve Kaart Archeologische Verwachtingswaarden (IKAW) en de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant evenwel een hoge archeologische verwachtingswaarde. Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden is overeenkomstig de daartoe geldende richtlijnen een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (projectnr. STAR 121, Jacobs en Burnier, archeologisch projectbureau, november 2006). Op basis van dit onderzoek kan niet worden uitgesloten dat op het terrein ten zuiden van de kerkstraat, evenals de strook direct ten noorden hiervan, sprake is van aanwezigheid van archeologische waarden. Op grond van deze resultaten is geadviseerd om voor een deel van het plangebied aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren.

Geluidhinder en overige milieuhinder

Zoals reeds vermeld bij de nadere bepalingen voor wijziging (hoofdstuk 3) wordt de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling niet beperkt ten gevolge van mogelijke geluidhinder van het wegverkeer.

De HAK-fabriek in Giessen ligt op dermate grote afstand dat dit geen bron van geluidhinder voor de voorgestelde woningen zal vormen. Overige (agrarische) bedrijven liggen eveneens op grote afstand en vormen evenmin een belemmering voor de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

Ecologie

De gronden hebben in de huidige situatie een bedrijfsmatig karakter en zijn volledig verhard en bebouwd. Door realisatie van de woningen en bijbehorende tuinen vindt er een extensivering van het stedelijk gebied plaats. De relatie met de natuur en landschapswaarde van het aangrenzend buitengebied wordt hierdoor versterkt. De te slopen opstallen en volledige verharding vertegenwoordigen geen bijzondere natuurwaarde. Het plangebied ligt niet in of nabij een op basis van de flora- en faunawet en vogel- en habitatrictlijn beschermd natuurgebied dat enige hinder van deze ontwikkeling zou kunnen ondervinden. Evenmin maken betreffende gronden onderdeel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur (EHS).

Waterbeheer

In het plangebied komt zelf geen oppervlaktewater voor. Er is een afname van het verhard oppervlak waardoor er geen retentie gecreëerd hoeft te worden. Ter plaatse is

drukriolering aanwezig waarop het vuilwater moet worden aangesloten. Het hemelwater afkomstig van de verharding en het dakoppervlak wordt rechtstreeks geloosd op oppervlaktewater. Er worden geen uitlogende materialen toegepast.

Luchtkwaliteit

In het Besluit luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitsnormen opgenomen voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). Voor situaties waar de plandrempel voor de luchtkwaliteit wordt overschreden ('knelpunten') dient de gemeente een actieplan conform het Besluit luchtkwaliteit op te stellen. De plandrempel voor fijn stof wordt landelijk veelvuldig overschreden, hiervoor stelt de minister van VROM een actieplan op. Het plangebied ligt aan de rand van het dorp in een landelijke omgeving. In de directe omgeving bevinden zich geen bijzondere bronnen van luchtverontreiniging. Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling die ter plaatse of in de directe omgeving niet zal leiden tot overschrijding van de luchtkwaliteit.

Overige ontwikkelingsaspecten

Voor wat betreft de overige relevante milieu- en veiligheidsaspecten (zoals kabels, leiding en externe veiligheid) geeft het moederplan voldoende helderheid en kan worden geconcludeerd dat er geen beperkingen van uitgaan ten aanzien van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

5. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan wordt met ingang van 22 januari 2007 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. De gronden zijn aangekocht door een projectontwikkelaar, die het project zal realiseren. Voor de verplaatsing van het touringcar- en taxibedrijf is door de provincie een ISV-bijdrage verleend. Over de vergoeding van mogelijke planschade als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn afspraken gemaakt met de projectontwikkelaar.