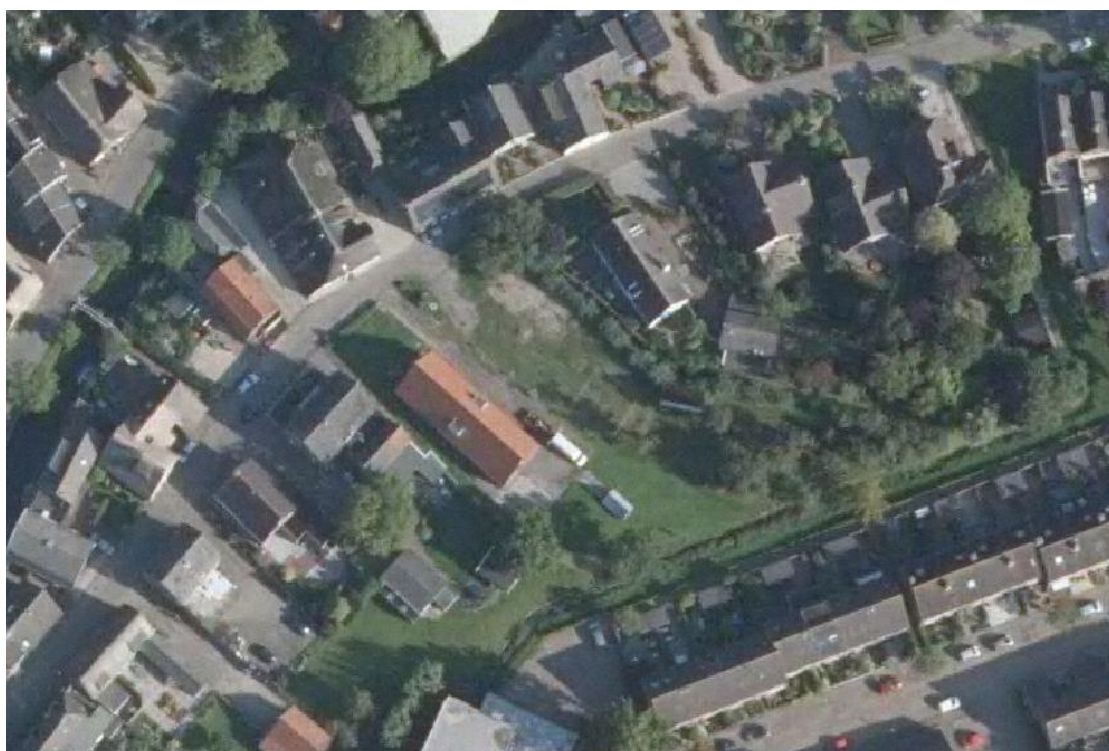




TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Noordeloos, Botersloot 30a'



NL.IMRO.0689.BP4014-vast

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 06-07-2017



Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Huidig gebruik	4
3 BELEIDSKADER	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	5
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	5
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	7
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	8
3.3 Regionaal Beleid	11
3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’	11
3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	11
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon	13
3.4.2 Nota Volkshuisvesting	13
3.4.3 Woonvisie Noordeloos 2020	14
3.4.4 Bestemmingsplan ‘Dorpskern Noordeloos’	14
3.5 Conclusie	16
4 PLANBESCHRIJVING	17
4.1 Plan	17
4.2 Ontsluiting en Parkeren	19
4.3 Beeldkwaliteit	20
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	21
5.1 Geluidhinder (Wegverkeerslawaaï)	21
5.2 Bedrijven en milieuzonering	22
5.3 Bodem	24
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	25
5.5 Watertoets	28
5.6 Flora en fauna	33
5.7 Luchtkwaliteit	35
5.8 Externe veiligheid	36

6 JURIDISCHE PLANOPZET	39
6.1 Inleiding	39
6.2 Systematiek van de regels	39
6.3 Bestemmingen	39
6.4 Aanduidingen	39
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
7.1 Exploitatie	40
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	40
8.1 Vooroverleg	40
8.2 Inspraak	41
8.3 Zienswijzen	41

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Ontwerpplan met doorsnedetekening bouwplan	Van der Padt & Partners B.V.	102-14	24-04-2017
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs B.V.	JVO/1029	07-04-2016
3	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/2233-2016	Maart 2016
4	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20160209-9-12402	09-02-2016
5	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 4060	09-05-2016
6	Verslag van het insprekersoverleg	Gemeente Giessenlanden	-	21-09-2016

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel naast de huidige woning Botersloot 30a te Noordeloos is al gedurende enkele jaren een ongebruikt bouwka­vel gelegen. Dit kavel vormt een ongewenste onderbreking in de dichte lintbebouwing langs de Botersloot in de woonkern Noordeloos. De initiatief­nemer heeft in overleg met de gemeente en de dorpsraad gekeken naar een mogelijke invulling voor de locatie. Door de grote vraag naar eengezinswoningen in Noordeloos is gekozen voor een invulling middels vijf eengezinswoningen in de architectonische verschijningsvorm van een woonboerderij, zodat het plan passend is binnen de lintbebouwing.

In eerste instantie is door middel van een informatieavond gepeild of er behoefte is naar het realiseren van vijf woningen voor de doelgroep starters en doorstromers in de kern van Noordeloos. Gezien de grote animo op de informatieavond en het grote aantal inschrijvingen op de geplande woningen is besloten het voorgenomen plan verder uit te werken.

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos' en heeft hierin de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Ter plaatse van het plangebied is één wooneenheid / vrijstaande woning toegestaan. Naar aanleiding van de vraag vanuit de dorpsraad en de grote belangstelling vanuit de informatieavond is, middels een principeverzoek, de gemeente Giessenlanden verzocht om medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

Op 8 december 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Giessenlanden besloten in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen om op het perceel naast woning Botersloot 30a te Noordeloos vijf woningen te realiseren (kenmerk 15-19390-3198). Op basis van deze principe­uitspraak van de gemeente Giessenlanden kan de bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Noordeloos. Het plangebied grenst aan de westzijde aan het perceel Botersloot 30a. In het kader van een optimale planinvulling en de persoonlijk belangen van de bewoners van woning Botersloot 30a heeft een grondruil plaatsgevonden. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de openbare weg de Botersloot en aan de zuidzijde door een watergang met aan de overzijde de naoorlogse uitbreiding van het dorp. Tenslotte grenst het plangebied aan de oostzijde aan het perceel Botersloot 36.



Afbeelding 1: Kadastrale kaart plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 24 september 2015. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Wonen;
- Tuin.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 4;
- Waarde – Beschermd dorpsgezicht;
- Waterstaat – Waterkering.

En de gebiedsaanduiding:

- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk.

En de (maatvoering)aanduidingen:

- Maximum aantal wooneenheden: 17; (waarvan 1 voor onderhavige kavel)
- Bouwvlak.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Noordeloos is één van de kernen van de gemeente Giessenlanden. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt in het zuidelijke deel, van de Alblasserwaard.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

De kern van Noordeloos is gelegen langs een natuurlijk veenriviertje, genaamd de Noordeloos. Vanuit de kleihoudende stroomrug langs dit riviertje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de huidige ligging van de slagen in het landschap. Het centrum van Noordeloos kenmerkt zich door een dichte soms stedelijke bebouwingsdichtheid. Rond de kerk is van oudsher een concentratie aan bebouwing ontstaan. Anno 2016 is de kern door latere uitbreiding, daterend uit de 20^{ste} eeuw, zowel aan de noord- als de zuidzijde omsloten. Ondanks de latere uitbreidingen wordt het dorpsbeeld grotendeels bepaald door met name monumentale boerderijen. Het dorp Noordeloos is daarmee een karakteristiek voorbeeld van een nederzettingvorm die rechtstreeks is ontstaan uit de wijze van ontginnen in de Middeleeuwen in een groot deel van het Holland-Utrechtse veengebied.

De ruimtelijke structuur van de kern Noordeloos is in hoofdlijnen nagenoeg onveranderd gebleven. Dit heeft ertoe geleid dat de historische kern van Noordeloos is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te erkennen als zwaarwegend belang bij nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied. Het plangebied is gelegen in de kern Noordeloos en daarmee binnen het beschermd dorpsgezicht. Langs de Botersloot, in de kern Noordeloos, is sprake van lintbebouwing met smalle doorzichten. Ten zuiden van het plangebied is een naoorlogse uitbreidingswijk van Noordeloos gelegen.

2.2.2 Huidig gebruik

Het onderhavige plangebied betreft thans een onbebouwd stuk grond naast Botersloot 30a te Noordeloos. Het perceel ligt al geruime tijd ongebruikt en vormt een ongewenste onderbreking van de dichte lintbebouwing. (In het verleden heeft op het perceel een arbeidershuis gestaan).



Afbeelding 2: Bestaande situatie

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve Rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. De vraag is: 'Wanneer is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'?'.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het begrip woningbouwlocatie is in deze definitie niet nader gedefinieerd. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471). Pas bij de ontwikkeling van veertien woningen wordt het bouwplan aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 9 april 2014, ECLI:NL: RVS: 2014: 1252). De grens van een 'stedelijke ontwikkeling' bij woningbouwvoorzieningen ligt aldus ergens tussen de zes en veertien woningen.

In het onderhavige plan is per saldo sprake van toevoeging van 4 wooneenheden. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De behoefte van de gebruikers staat centraal in provinciale beleid voor ruimte en mobiliteit. Het onderhavige plan wordt gedragen door lokale behoefte naar extra woningen in de kern van Noordeloos. De voorgenomen ontwikkeling ligt in lijn met de provinciale visie ruimte en mobiliteit.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het onderhavige plangebied betreft een onbebouwd stuk grond gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Noordeloos. Vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch oogpunt is het wenselijk dat deze ongewenste onderbreking van de ter plaatse dichte cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing, een passende invulling krijgt. Het onderhavige plan, de nieuwbouw van een woonboerderij, sluit goed aan bij de omliggende bebouwing en kan daarmee worden gezien als een passende invulling van het onbebouwde stuk grond in de cultuurhistorische waardevolle lintbebouwing.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Het onderhavige plangebied betreft thans een ongebruikt stuk grond. Ongebruikt terrein is in het kader van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving niet wenselijk. Het onderhavige plan betreft de realisatie van vijf in pandige woningen in de vorm van een boerderijvolume. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt hiermee aangesloten bij de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing. Op basis hiervan is sprake van een passende invulling van het plangebied en draagt het plan in hoge mate bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD. Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de VRM.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

In relatie tot het onderhavige plan is ten eerste artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de provinciale verordening van toepassing. Het onderhavige plan betreft een passende invulling van een thans onbebouwd stuk grond binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De provincie Zuid-Holland streeft er naar om stedelijke ontwikkelingen primair te laten plaatsvinden binnen BSD. Het onderhavige plan past binnen de aard en schaal van het gebied. De woonboerderij wordt op een passende en verantwoorde wijze stedenbouwkundig ingepast. Middels het onderhavige plan wordt verwildering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in haar beleid (artikel 2.1.1 van de provinciale verordening). Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (hoofdstuk 3.1.3). In het kader van een goede ruimtelijke ordening, om een zorgvuldige ruimtelijke afweging te maken, is het plan desondanks getoetst aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een boerderijvolume bestaande uit vijf burgerwoningen ten behoeve van de doelgroep starters en doorstromers. In de bestaande situatie ontbreekt het in de dorpskern Noordeloos over het algemeen uit woningen in het lagere segment (uitsluitend woningen > €500.000 te koop). De afgelopen jaren is er weinig gebouwd in Noordeloos. Starters zijn anno 2015 aangewezen op de goedkopere bestaande voorraad. In de kern Noordeloos staat maar een zeer beperkt aantal woningen te koop in deze prijsklasse (woningen tot € 200.000,-). Woningen worden door de grote vraag in dit segment vaak onderhands verkocht en komen niet 'op de markt'.

Daarnaast is er door de lokale dorpsraad onderzoek gedaan naar de vraag naar woningen onder de inwoners van Noordeloos. Hieruit blijkt dat er veel vraag is naar woningen in het goedkopere en middensegment (starters en doorstromers). Noordeloos is een zeer hechte gemeenschap met een sterke maatschappelijke binding tussen de inwoners. Alle bovenstaande feiten wijzen uit dat er in de kern Noordeloos een sterke vraag is naar woningen van het goedkopere en middensegment (starters en doorstromers). Dit beeld werd op de voor dit plan georganiseerde informatieavond (december 2015) bevestigd. De hoge opkomst op de informatieavond en het grote aantal inschrijvingen op de geplande woningen tonen aan dat er veel lokale behoefte is naar dit type woningen in de kern van Noordeloos. Vanuit de informatieavond is door de ontwikkelaar besloten de woningen verder te ontwikkelen middels mede-opdrachtgeverschap, waarbij de toekomstige kopers worden meegenomen in het ontwikkelproces. Concreet is voor enkele woningen reeds een koper bekend. Met deze kopers wordt een ontwerp / ontwikkeltraject gestart op basis van mede-opdrachtgeverschap. Hieruit leiden wij de urgentie tot nieuwbouw af. Het is reëel om te stellen dat er veel vraag is naar woningen voor de doelgroep starters en doorstromers in de kern van Noordeloos.

In relatie tot de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' heeft de gemeente Giessenlanden met de overige gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, in het kader van woningbouw, de 'Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden' opgesteld (hoofdstuk 3.3.2). Hierin is de werkwijze opgenomen met betrekking tot de afstemming / behoefte van woningbouw in regionaal verband. Voor het woondorp Noordeloos geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Noordeloos niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale

afstemming niet noodzakelijk is. Het onderhavige plan betreft de realisatie van vijf woningen. De groei van het aantal wooneenheden in de kern Noordeloos is echter groter dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020. Voor plannen ≤ 5 woningen en totaal percentage van de kern tussen de 0,7% en 1,5%, geldt een meldingsplicht. De vijf woningen zijn reeds regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

2. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- of dorpsgebied (BSD) en voldoet daarmee aan de voorkeursvolgorde.
3. Het plangebied is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand.

Het onderhavige plan voldoet hiermee aan de criteria van 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.



Afbeelding 3: Bestaand dorpsgebied Noordeloos (BSD)

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde percelen in de historische lintbebouwing niet wenselijk. Het onderhavige plan betreft de invulling van een onbebouwd stuk grond binnen de bebouwde kom van Noordeloos. Ter plaatse van de kern van Noordeloos is sprake van een verdichting van de lintbebouwing. In het onderhavige plan is wat betreft de uitwerking van de woningen aangesloten bij de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Botersloot en het straatbeeld. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van vijf inpandige woningen in een boerderijvolume, welke een ongewenst 'gat' in de lintbebouwing in de kern opvult. Op basis hiervan is sprake van een passende invulling in het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint van Noordeloos. Middels het onderhavige plan blijft het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio gehandhaafd en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van circa 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraag gestuurde groei. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in behoud van kwaliteit en uitstraling, woonlastenbeperking en energie en comfortverbetering in relatie tot zorg. Geen van de gebieden gaat op slot maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraag-gerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Noordeloos is aangeduid als een woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag. Voor het woondorp Noordeloos geldt dat voor het realiseren van 5 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Noordeloos niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, regionale afstemming niet noodzakelijk is. Het onderhavige plan betreft per saldo de toevoeging van vier wooneenheden. De groei van het aantal wooneenheden in de kern Noordeloos is echter groter dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020. Voor plannen in een woonkern waarbij de groei van het aantal woning is gelegen tussen de 0,8% en de 1,5% geldt dat melding in het regionaal overleg voldoende is. De vier extra wooneenheden woningen zijn reeds regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon

In december 2008 heeft de gemeente Giessenlanden haar structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie beschrijft het ruimtelijk profiel van de gemeente en gaat in op de mogelijkheden en visie voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. De nadruk van de visie ligt op een ruimtelijk, landelijke gemeente. Uitbreidingen zijn noodzakelijk, maar kunnen alleen worden uitgevoerd indien deze een kwalitatief hoogwaardig karakter hebben en naadloos aansluiten bij het omliggende landschap. Bij uitbreiding aan de randen van de kernen moeten de zo karakteristieke doorzichten behouden blijven en moet een goede overgang van het dorp naar het landelijk gebied worden gerealiseerd. Inbreiding moet worden gestimuleerd waar mogelijk, mits de nieuwe woningen aansluiting vinden bij de bestaande situatie en er voldoende aandacht is voor de cultuurhistorie. Verder wordt er in de structuurvisie specifiek gesproken over het recreatieve karakter van de gemeente. De ontwikkelingsvisie is gericht op uitbreiding van aan het landelijk gebied gerelateerde extensieve recreatie.

Het onderhavige plan betreft een inbreidingsplan in het cultuurhistorische bebouwingslint langs de Botersloot. Het onderhavige plan gaat uit van de ontwikkeling van vijf inpandige woningen in een boerderijvolume op een thans onbebouwd stuk grond. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de naoorlogse uitbreiding van het dorp Noordeloos. Hierdoor is geen sprake van aantasting van karakteristieke doorzichten in het landschap. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt middels de realisatie van een boerderijvolume aangesloten bij de bestaande cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing. Op basis hiervan is sprake van een passende invulling van het terrein. De historische waarde van het bebouwinglint is daarmee gewaarborgd. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

3.4.2 Nota Volkshuisvesting

Het beleid van de gemeente Giessenlanden ten aanzien van volkshuisvestelijke aspecten is vastgelegd in de Nota Volkshuisvesting. Het uitgangspunt van de gemeente is dat alle inwoners die sociaal en economisch gebonden zijn aan de gemeente, ook binnen de gemeente kwalitatief passende huisvesting moeten kunnen krijgen. Extra aandacht wordt daarbij besteed aan het creëren van huisvesting voor starters en senioren. Aan de hand van een door de gemeente opgestelde analyse van de woningbehoefte zijn de uitgangspunten voor woningbouw opgesteld:

1. Een nieuwbouwprogramma, gebaseerd op een migratiesaldo = 0, uitgaande van ca. 500 woningen tot 2020. Waarbij de nadruk ligt op het woningaanbod voor starters, senioren en sociaal;
2. Een programma ten aanzien van verbetering van de bestaande woningvoorraad;
3. De ontwikkeling van startersregelingen;
4. Het controleren van de effecten van het uitgezette volkshuisvestelijke beleid.

Het onderhavige plan gaat uit van de realisatie van vijf inpandige woningen in een boerderijvolume voor de doelgroepen starters en doorstromers. Hiermee wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte. De hoge opkomst bij de informatieavond en het grote aantal inschrijvingen op de geplande woningen tonen aan dat er veel vraag is naar dit type woning in de kern van Noordeloos. Concreet zijn er voor de woningen reeds enkele kopers gevonden en wordt de ontwikkeling op basis van mede-opdrachtgeverschap verder in gang gezet. Daarnaast zijn in de kern Noordeloos nagenoeg geen woningen te koop in een vergelijkbaar segment. Woningen worden vaak onderhands verkocht voordat ze in verkoop (kunnen) komen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een duidelijk aanwezige vraag.

3.4.3 Woonvisie Noordeloos 2020

Op 19 december 2014 heeft het Dorpsberaad Noordeloos de 'Woonvisie Noordeloos 2020' overhandigd aan de burgemeester en wethouders van de gemeente Giessenlanden. Het Dorpsberaad Noordeloos streeft ernaar activiteiten die de leefbaarheid van het dorp verbeteren te stimuleren. Daarvoor is een evenwichtige en passende woningvoorraad in Noordeloos essentieel. Het Dorpsberaad Noordeloos heeft in 2013 een bewonersenquête uitgevoerd naar de lokale vraag naar woningen in Noordeloos. Hieruit is gekomen dat 61 bewoners van de kern Noordeloos hebben aangegeven op zoek te zijn naar een andere woning (20 starters, 30 senioren en 11 divers). De 'Woonvisie Noordeloos 2020' betreft een uitwerking van de Regionale Woonvisie Alblasserwaard- Vijfheerenlanden toegespitst op de kern Noordeloos.

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van vijf woningen voor de doelgroep starters en doorstromers. Het onderhavige plan speelt hiermee in op de lokale woningbehoefte in Noordeloos. Het onderhavige plan, heeft mede vorm gekregen door overleg met de dorpsraad en sluit aan bij de opgestelde woonvisie. De vroeg gehouden informatie avond bevestigde de vraag, zoals uit het woononderzoek naar voren is gekomen. Het plan draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid van de kern Noordeloos.

3.4.4 Bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 24 september 2015. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Wonen;
- Tuin.

Met de dubbelbestemmingen:

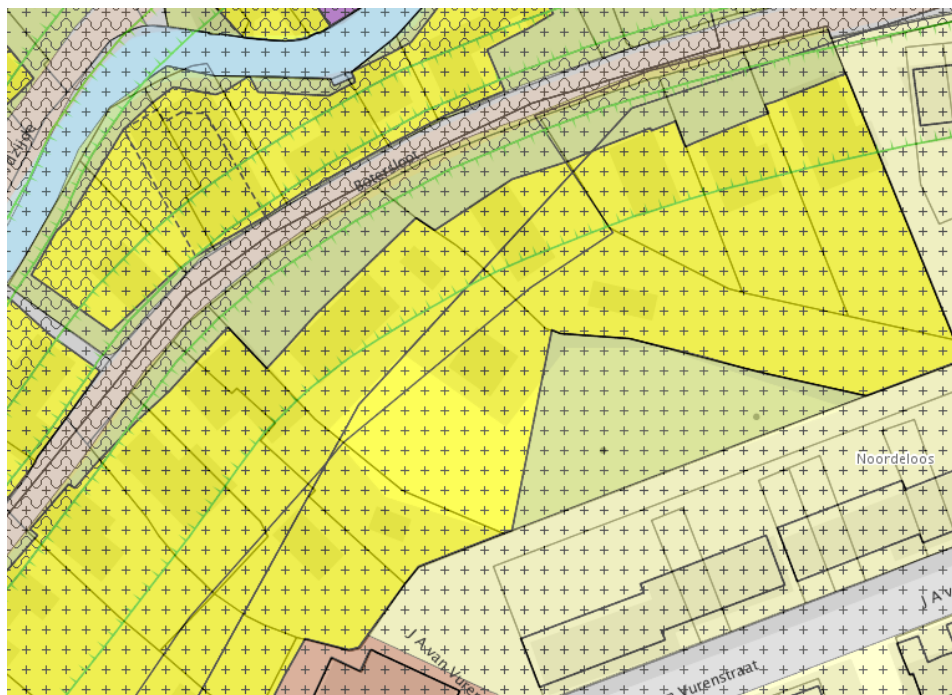
- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 4;
- Waarde – Beschermd dorpsgezicht;
- Waterstaat – Waterkering.

En de gebiedsaanduiding:

- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk.

En de (maatvoerings)aanduidingen:

- Maximum aantal wooneenheden: 17;
- Bouwvlak.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'. Ter plaatse van het plangebied is slechts één wooneenheid toegestaan (als onderdeel van de maximaal toegestane 17 woningen in het gehele maatvoeringsaanduidingsvlak). Tevens is het ter plaatse van de bestemming 'Tuin' niet toegestaan om woningen / bergingen te realiseren. Om het onderhavige plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de maatvoerings- aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' te worden gewijzigd en dient de bestemming 'Tuin' aan de achterzijde te worden omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

3.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos';
- Het onderhavige plan voldoet aan de criteria van de door de provincie gehanteerde 'Ladder voor duurzame verstedelijking';
- Het plan voorziet in de concrete vraag naar dergelijke woningen in Noordeloos en sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie en het onderzoek van de dorpsraad;
- De geplande vijf woningen zijn reeds regionaal gemeld, akkoord bevonden en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.



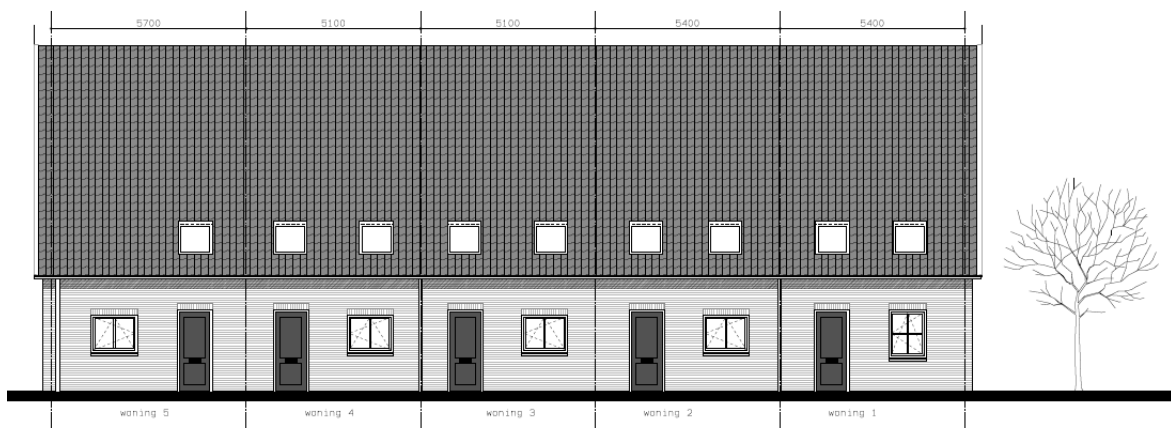
Afbeelding 6: Voorgevel boerderij



Afbeelding 7: Achtergevel boerderij



Afbeelding 8: Rechterzijgevel boerderij



Afbeelding 9: Linkerzijgevel boerderij

4.2 Ontsluiting en Parkeren

Ontsluiting

Het perceel naast de woning Botersloot 30a te Noordeloos wordt in de bestaande situatie ontsloten door een perceelontsluiting op de Botersloot. De bestaande perceelontsluiting wordt in de nieuwe situatie eigendom van de bewoners van de woning Botersloot 30a (huidige recht van overpad komt daarmee te vervallen). Voor de nieuwe woningen wordt aan de noordwestzijde een nieuwe perceelontsluiting (grindpad) gerealiseerd. Via de Botersloot kan men het dorp verlaten.

Parkeren

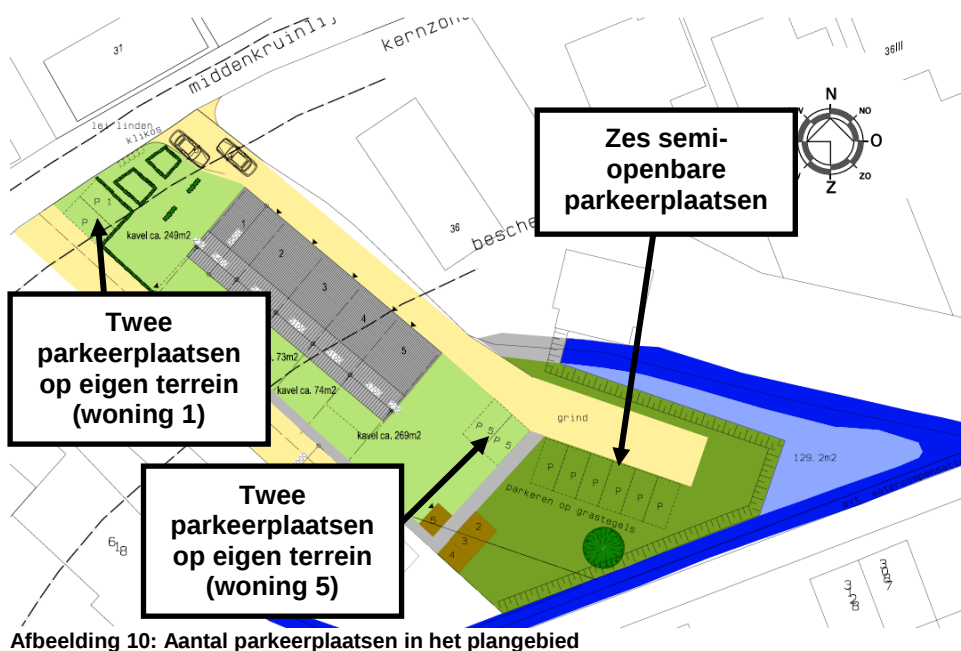
De gemeente Giessenlanden heeft op 14 januari 2016 het vernieuwde 'Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP)' vastgesteld. Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de meest recente parkeerkentallen uitgegeven door het CROW. Ontwikkelingen waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dienen minimaal deze toename op te vangen. Conform het CROW-beleid valt de kern Hoornaar binnen de stedelijkheidsgraad 'Weinig stedelijk'. In de parkeernormering van het CROW-beleid wordt een bandbreedte aangehouden van een minimale parkeernorm tot een maximale parkeernorm. De gemeente Giessenlanden gaat uit van het gemiddelde hiervan.

Uitgegaan van het type 'koop, tussen/hoek' liggend in het 'centrum' van een 'weinig stedelijk gebied' stelt de CROW-normering (publicatie 317) een parkeernorm van minimaal 1,1 en maximaal 1,9 parkeerplaatsen per nieuwe woning. De gemiddelde parkeernorm betreft daarmee 1,5 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen.

Tabel 1: Parkeerbehoefte

Woningtype	Aantal woningen	Gem. parkeernorm (Conform CROW)	Parkeerbehoefte (afgerond aantal parkeerplaatsen)
Koop, tussen /hoek	5	1,5	8
Totaal	5	-	8

Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. In totaal worden binnen het plangebied 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. De hoekwoningen (woning 1 en 5) hebben ieder twee parkeerplaatsen op eigen perceel (privéparkeerplaatsen). Daarnaast worden op het achterterrein 6 semiopenbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Afbeelding 10: Aantal parkeerplaatsen in het plangebied

4.3 Beeldkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is, gezien de ligging in de kern van Noordeloos en daarmee het beschermd dorpsgebied, extra aandacht besteed aan het aspect beeldkwaliteit. Het plangebied maakt onderdeel uit van de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing van Noordeloos. De lintbebouwing langs de Botersloot kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) klassieke (woon)boerderijen, vervangende nieuwbouwwoningen en (kleinere) arbeidershuisjes. In de kern van Noordeloos is sprake van een verdichting van de bebouwing. De gebruikte materialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel (streekeigen materialen). De maatvoering en architectuur van de bebouwing (zowel traditioneel als nieuwbouw) zijn zorgvuldig gekozen en de gebruikte natuurlijke materialen zijn vakkundig verwerkt. De hoofdvolumes zijn opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap. De bijgebouwen zijn eveneens opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk. De gebouwen hebben hoofdzakelijk een rechthoekige opbouw. De gebouwen worden overwegend gekenmerkt door een heldere eenduidige kapvorm in de vorm van een zadeldak of een gebroken kapconstructie (mansarde). Eventuele aanwezige aanbouwen zijn ten alle tijden ondergeschikt aan het hoofdvolume. De hoofdbebouwing is, karakteristiek voor de positionering van de gebouwen in het cultuurhistorische lint, veelal haaks op de Botersloot georiënteerd. De voorgevel van de bebouwing is naar de Botersloot gericht. In het onderhavige plan wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing, de karakteristieken van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint. De geplande vijf woningen worden gerealiseerd binnen een traditioneel rechthoekig boerderijvolume welke qua architectuur een kenmerkende streekeigen landelijke uitstraling krijgt. De optionele bergingen achterop het percelen zullen een ondergeschikte streekeigen landelijke uitstraling krijgen. Daarnaast zal de rest van het terrein worden ingericht in de vorm van een 'boerenerf'. Op basis hiervan is sprake van een passende en verantwoorde inpassing van dit plan in het bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder (Wegverkeerslawaaai)

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende geluidsbronnen aanwezig:

- De Botersloot (30 km/h);
- De Noordzijde (30 km/h);
- De J.A. van Vurenstraat (30 km/h).

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft in het kader van de Wgh de toevoeging van vijf nieuwe geluidsgevoelige objecten. Gezien in de directe omgeving van het plangebied uitsluitend 30 km/h wegen zijn gelegen is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek formeel gezien niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is besloten om alsnog een akoestisch onderzoek uit te laten voeren. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai op de nieuwe woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'30 km/h wegen zijn niet zoneringsplichtig en worden derhalve niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is in het kader van een goed woon en leefklimaat wel onderzocht;*
- *De berekende geluidsbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de Botersloot en Noordzijde ten hoogste respectievelijk 47 en 44 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai;*
- *Voor het bouwen van de woningen zijn er vanuit akoestisch oogpunt inzake de ruimtelijke ordening geen beperkingen. Ook worden geen aanvullende eisen ten aanzien van de karakteristieke geluidwering gesteld, die conform het Bouwbesluit minimaal 20 dB(A) dient te bedragen. Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwmaterialen (standaard dubbel glas, ventilatieroosters, spouwmuren etc.) een minimale geluidwering van 20 dB(A) wordt bereikt.'*

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan ondervindt wat betreft geluidshinder (wegverkeerslawaaai) geen belemmeringen. Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van andere akoestische bronnen, zoals spoorlijnen. Derhalve is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

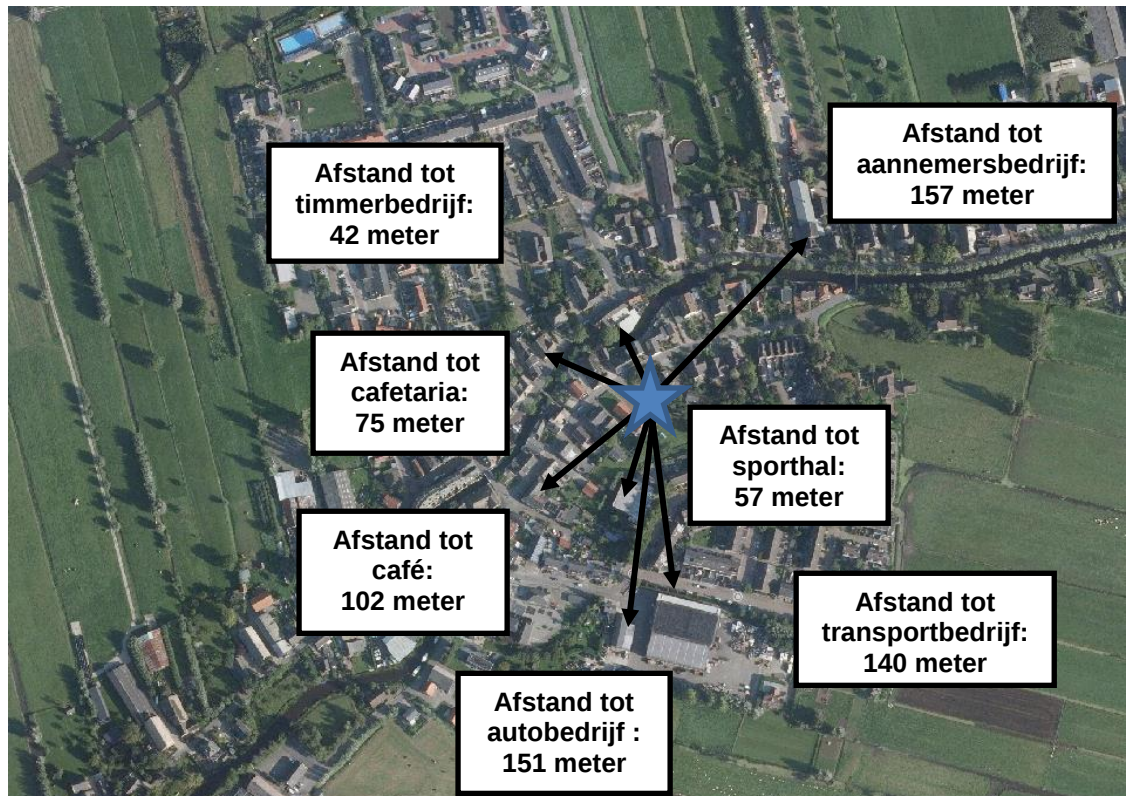
Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van vijf woningen. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van milieugevoelige functies. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de invloed van de nieuwe milieugevoelige functies op de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis hiervan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. In de directe omgeving van het plangebied zijn onderstaande bedrijven gevestigd.

Tabel 2: Bedrijf- en milieuhinder van bestaande omliggende bedrijven

Adres	Functie (SBI 1993)	Milieu-categorie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Werkelijke afstand
J.A. van Vurenstraat 1	Sporthal	3.1	50 meter	57 meter
Botersloot 15	Café	1.0	10 meter	102 meter
Singel 8	Transportbedrijf	3.2	100 meter	140 meter
Singel 4	Autobedrijf	2.0	30 meter	151 meter
Noordzijde 57	Cafetaria	1.0	10 meter	75 meter
Noordzijde 65	Timmerbedrijf	2.0	30 meter	42 meter
Noordzijde 77A	Aannemersbedrijf	3.1	50 meter	157 meter



Afbeelding 11: Afstanden tot omliggende bedrijven

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

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen. Een nader onderzoek naar bedrijf- en milieuhinder is niet noodzakelijk. Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van andere akoestische bronnen, zoals bedrijven-terreinen. Derhalve is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.3 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige gebruik 'wonen' in kaart te brengen is er door Bakker Milieuadviezen B.V. uit Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De bovengrond op het noordelijke terreindeel is geroerd en bevat algemeen lichte bijmengingen van puin- en kooldeeltjes. Deze bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, zink, koper, kwik, lood, molybdeen en PAK. Deze verhogingen komen overeen met de verwachting vooraf daar dergelijke percelen (in deze regio) nagenoeg standaard licht verontreinigd zijn met zware metalen en PAK. De verhogingen zijn deels toe te schrijven aan de aangetroffen bijmengingen van puin- en kooldeeltjes;*
- *De bovengrond op het zuidelijke terreindeel is duidelijk minder geroerd en bevat in geringe mate puindeeltjes. Op dit terreindeel staan oude fruitbomen, hetgeen de aanleiding was om de bovengrond hier extra te onderzoeken op OCB (bestrijdingsmiddelen). Deze bovengrond is licht verontreinigd met lood, koper, cadmium, molybdeen en PAK. Van de extra onderzochte OCB's is geen enkele parameter verhoogd aangetroffen;*
- *In de ongeroerde kleiige ondergrond (zware klei) zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW-2000 aangetroffen;*
- *In het grondwater uit peilbus 1 overschrijden de gehalten aan barium en zink de streefwaarden. Dit zijn gangbare, niet relevante verhogingen.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar woonbestemming.

NB: Bij eventuele toekomstige afvoer van overtollige licht verontreinigde grond naar elders (bijvoorbeeld in geval van grondverbetering) dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.'

Conclusie

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geschikt is voor wonen. Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Giessenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

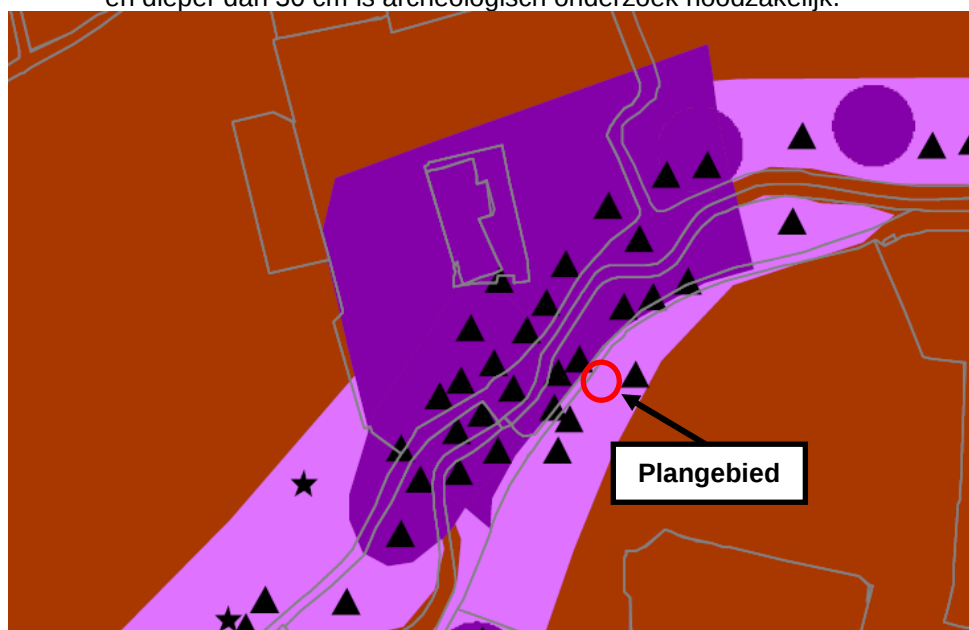
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Giessenlanden is te zien dat:

- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 12: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van een boerderijvolume, ter grootte van 252 m² (exclusief vrijstaande bijgebouwen), met daarin vijf burgerwoningen. Hiermee wordt de vrijstellingsgrens overschreden en is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Door ADC Archeoprojecten B.V. is een archeologisch onderzoek (een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek) uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- **'Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**
Binnen het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk kleiige komafzettingen en veen. Volgens de huidige lithogenetische indeling wordt de klei gerekend tot de Formatie van Echteld en het veen tot de Formatie van Nieuwkoop, Hollandveen Laagpakket. De komafzettingen worden doorsneden door afzettingen van de Noordeloos. Gezien de aangetroffen bodemopbouw is binnen het plangebied sprake van leek-/woudeerdgronden.
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
Ter hoogte van boringen 1 en 4 is de bodem tot minimaal 105 cm verstoord vanwege de aanwezigheid van een sloot. In de overige boringen is de bodem vanaf circa 50 cm intact.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
Nee, deze zijn binnen het plangebied niet aangetroffen.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
Niet van toepassing.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Tijdens het booronderzoek zijn recente puinresten, baksteenfragmenten een fragment 20e eeuwse aardewerk aangetroffen. Deze hebben echter geen archeologische betekenis en worden niet gezien als indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.
- **Zo ja: Op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?**
Niet van toepassing.
- **Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?**
Niet van toepassing.
- **Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?**
Niet van toepassing.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
De kans dat in het plangebied intacte archeologische resten aanwezig zijn, wordt klein geacht. De toekomstige planontwikkeling zal derhalve naar verwachting niet leiden tot bedreiging van archeologische resten.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Het plangebied wordt als voldoende onderzocht beschouwd.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.'

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan geen belemmeringen ondervindt wat betreft archeologie. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4' op het plangebied komen daarmee te vervallen. Conform de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk echter ten alle tijden archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van het dorpsgezicht van de kern Noordeloos wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' wel overgenomen.

5.5 Watertoets

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

Beleidskader

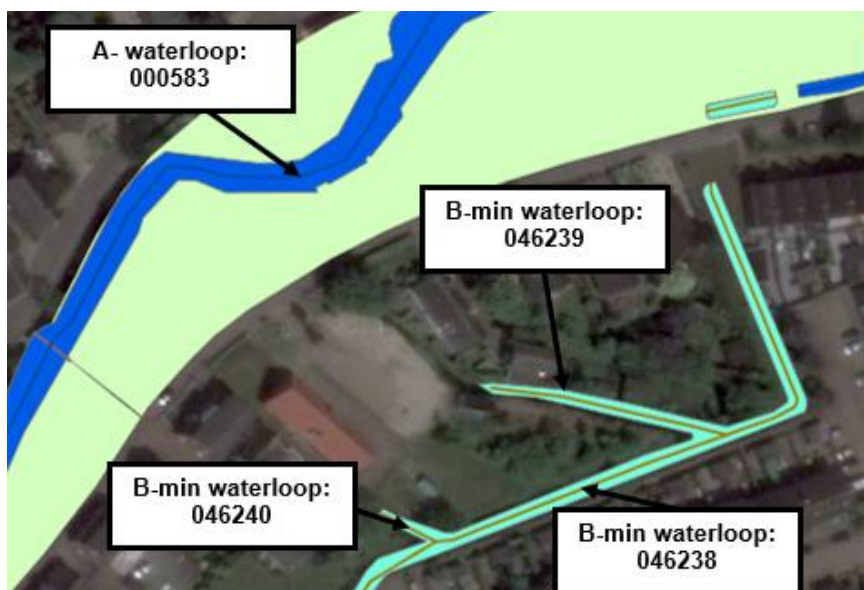
Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.



Afbeelding 13: Uitsnede Legger Wateren

Ten zuiden van het plangebied zijn drie B-min waterlopen gelegen, 046238, 046239 en 046240. Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Botersloot, is de A-watergang 000583, de Noordeloos, gelegen. Voor de A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter. Het plangebied is gelegen buiten de beschermingszone van de A-watergang.

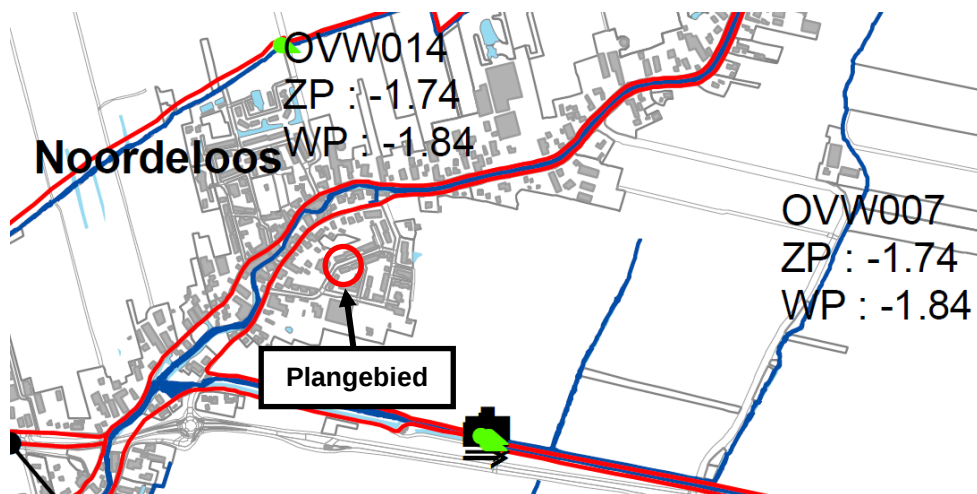
Onderzoek

Conform het beleid is voor het onderhavige plan de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20160209-9-12402). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en -compensatie

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW007. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,74 m NAP en een winterpeil van -1,84 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

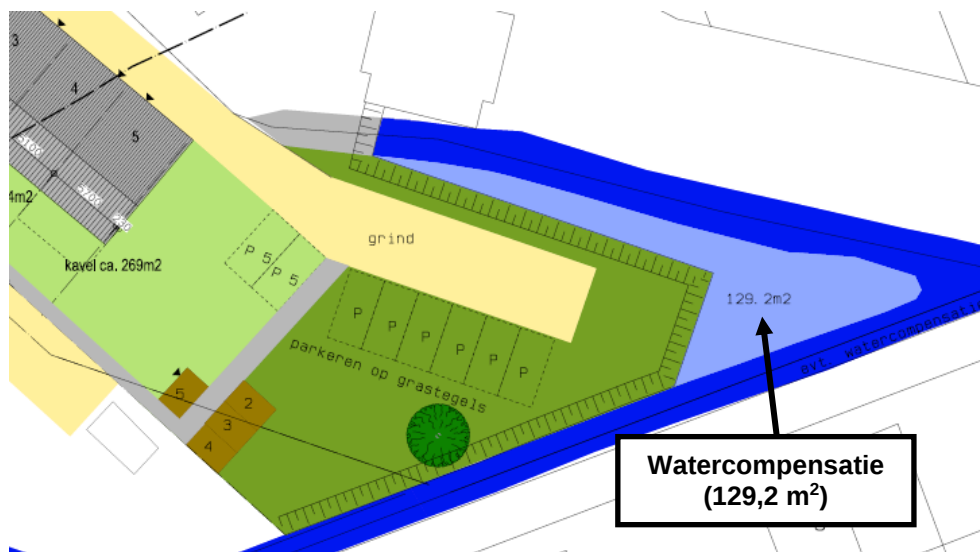


Afbeelding 14: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Het onderhavige plan gaat uit van een toename aan verharding van 498 m² (zie oppervlaktebalans, tabel 3). Deze toename aan verharding zorgt voor versnelde afvoer van hemelwater. Het versneld tot afvoer komen van hemelwater dient gecompenseerd te worden door de aanleg van extra oppervlaktewater. Op basis van de toename van 498 m² verharding geldt een compensatieoppervlak van 108,6 m² ($436 \text{ m}^3/\text{ha} = 21,7 \text{ m}^3$ bij peilstijging van 0,2 m = ca. 108,6 m² waterberging).

Tabel 3: Oppervlaktebalans			
Verharding bestaand	Oppervlakte	% verhard	Totaal
Oude fundering	14,6 m ²	100%	14,6 m ²
Keet	24,7 m ²	100%	24,7 m ²
Klinkerverharding	114 m ²	100%	114 m ²
Puinverharding	237 m ²	100%	237 m ²
Tegelpad	7,8 m ²	100%	7,8 m ²
Totaal			398,1 m²
Verharding nieuw			
Woningen	252 m ²	100%	252 m ²
Tuinen	360 m ²	60%	180 m ²
Klinkerverharding	92 m ²	100%	92 m ²
Bergingen	104 m ²	100%	104 m ²
Parkeren (grastegels)	116 m ²	50%	58 m ²
Grindpad	421 m ²	50%	210,5 m ²
Totaal			896,5 m²
Toename verharding			498,4 m²

Voor dempingen van watergangen geldt een compensatieplicht van 1 op 1. Voor het plan wordt een gedeelte van de bestaande B-min watergang K069725 op de erfgrans met Botersloot 36 gedempt. De demping heeft een oppervlakte van 20,5 m². Totaal dient daarmee 129,1 m² (20,5 + 108,6) aan water moeten worden gecompenseerd. Deze compensatie zal worden gerealiseerd binnen het plangebied door een punt van het perceel af te graven.



Afbeelding 15: Geplande watercompensatie

Hiermee zal de status van de watergang worden opgewaardeerd van B-min naar B. De watergang dient verbonden te zijn met het omliggende watersysteem. Voor de uitvoering van het plan (vergunningsfase) zal nader bekeken moeten of de huidige verbinding toereikend is, of dat deze als onderdeel van het plan aangepast moet worden.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

Het plangebied is in de bestaande situatie onbebouwd. Regenwater van verhardingen stroomt rechtstreeks af op het aanliggend maaiveld. In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden geloosd op het omliggende oppervlaktewater. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Het hemelwater wordt afgevoerd via de hemelwaterriolering (HWA). De uitstroomopening worden bij voorkeur op de kopse kant van de watergang gerealiseerd. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woningen zullen hierop worden aangesloten. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Giessenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

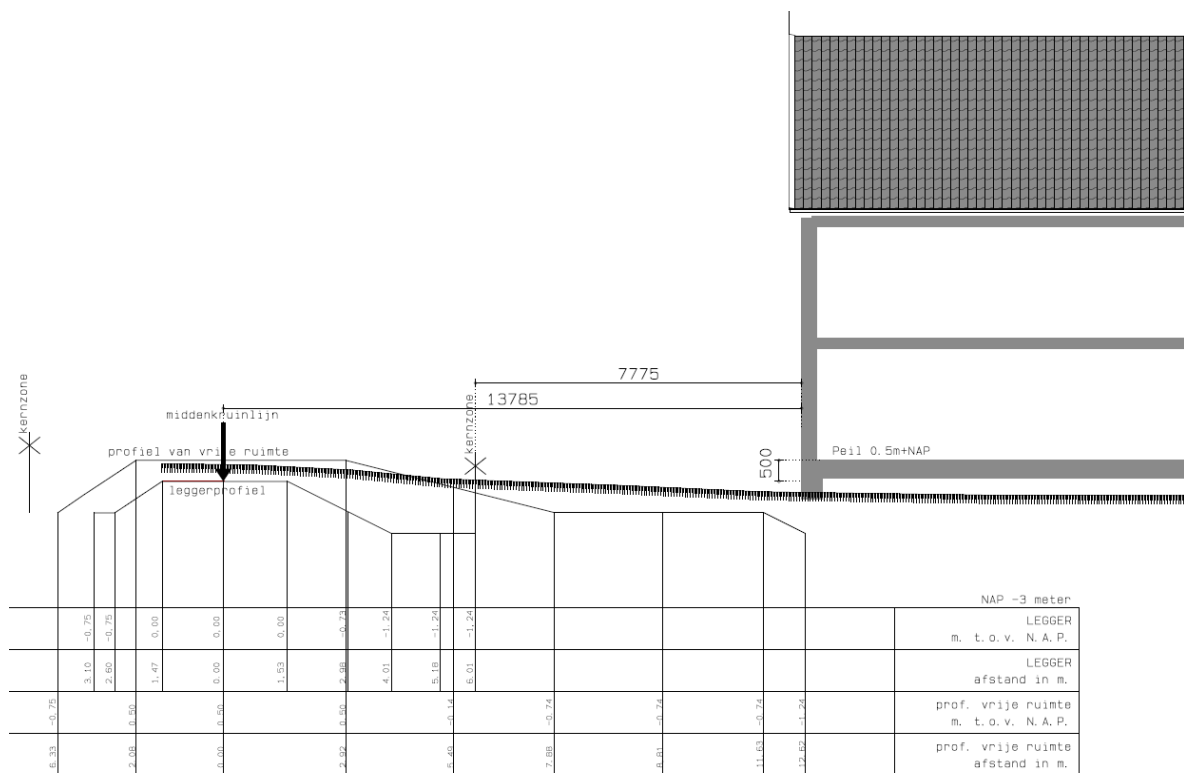
Regionale waterkering

Het plangebied is gelegen in de beschermingszone van een regionale waterkering, de Noordeloos. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. De geplande bouwwerkzaamheden vallen deels binnen de beschermingszone van de regionale waterkering, waardoor het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland noodzakelijk is. Ter bescherming van de regionale waterkering blijft de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' in het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos' van kracht.



Afbeelding 16: Uitsnede Legger Dijken

Voor de bescherming van de regionale waterkering heeft het Waterschap Rivierenland een profiel van vrije ruimte (Pvvr) vastgesteld. Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd boven dit Pvvr (heipalen uitgezonderd). Hiermee wordt instabiliteit van de waterkering voorkomen. Om aan te tonen dat het voorgenomen bouwplan geen belemmeringen geeft ten aanzien van de waterkering is een dwarsdoorsnede gemaakt in relatie tot het Pvvr GI195 dat ter plaatse van toepassing is.



Afbeelding 17: Doorsnede plan in relatie tot het Pwv

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het onderhavige plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

5.6 Flora en fauna

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000- gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland ondermeer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet Natuurbescherming vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet Natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

Onderzoek

Het plangebied betreft thans onbebouwd stuk tuin c.q. braakliggend terrein. In het verleden heeft hier een woning gestaan. Deze is geruime tijd geleden gesaneerd. Het plangebied wordt thans regelmatig gemaaid en onderhouden. Vanwege het regelmatige onderhoud, om verwildering te voorkomen, is het niet mogelijk voor beschermde fauna om zich binnen het plangebied te ontwikkelen. Daarbij zullen geen werkzaamheden worden uitgevoerd (waaronder het kappen van bomen en/of het verwijderen van groen) welke in het kader van Flora en Fauna nadelige gevolgen kunnen hebben voor de verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Binnen het plangebied is geen sprake van verrommeling (waaronder verwilderd groen en/of oude bebouwing). Op basis hiervan wordt het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 18: Bestaande situatie plangebied

Het plangebied maakt, behoudens het Nationaal Landschap 'Groene Hart', geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de identieke nieuwe situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 4: Grenswaarden

Stof	Toetsing van	grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (Monitoringstool 2015_ peiljaar 2015) het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 - 20 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg pm¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 13 – 14 µg pm^{2,5}/m³;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO² en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8 Externe veiligheid

Beleidskader

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

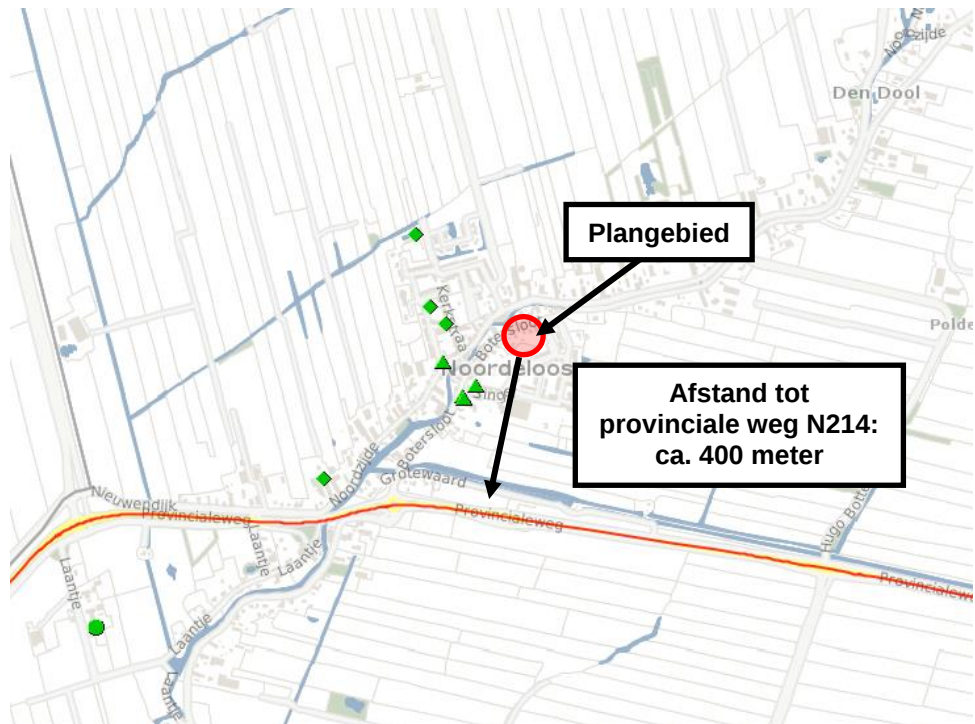
Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Onderzoek

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 19: Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Op de risicokaart is te zien dat in het plangebied of de directe omgeving geen dergelijke buisleidingen zijn gelegen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

In de directe omgeving van het plangebied vindt in het kader van de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N214 plaats. De provinciale weg N214 is gelegen op ca. 400 meter van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten de PR 10^{-6} per jaar contour (0 meter), PR 10^{-7} per jaar contour (48 meter) en PR 10^{-8} per jaar contour (139 meter). Hiermee heeft de N214 geen gevolgen voor het groepsrisico. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de overige omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. (Het plangebied ligt buiten de contouren van de spoorwegen).

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Er is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Daarnaast zijn er in of nabij de Botersloot de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. De uitvoering van het onderhavige plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Botersloot 30a' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Noordeloos, Botersloot 30a' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Botersloot 30a' is aangesloten bij regels van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos' van de gemeente Giessenlanden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Wonen

Ter plaatse van de woningen en de bergingen komt de bestemming 'Wonen' te liggen. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt een bouwvlak gelegd met de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 5'.

Tuin

Het deel van het plangebied aan de straatzijde behoudt de bestemming 'Tuin'.

Waarde – Beschermd dorpsgezicht

Ter bescherming van het dorpsgezicht van de kern Noordeloos wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' opgenomen.

Waterstaat - Waterkering

Ter bescherming van de regionale waterkering wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten ten behoeve van de waterkering.

6.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk';
- Bouwaanduiding 'bijgebouwen'
- Maximaal aantal wooneenheden: 5.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

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

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Giessenlanden bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de Provincie Zuid-Holland, het Waterschap Rivierenland.

De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat het plan conform het provinciaal beleid is opgesteld en geen aanleiding geeft tot het doen van een inspraakreactie.

Het waterschap heeft op 23 augustus 2016 per mail een inspraakreactie ingediend en met een tekstuele opmerking aangegeven te kunnen instemmen met het plan. De opmerking van het waterschap is verwerkt.

“Op 8 april 2016 is door ons per email gereageerd op een toegezonden conceptversie van het plan. In het voorliggende plan zijn onze eerdere opmerkingen correct verwerkt. In het plan wordt aan de benodigde watercompensatie voldaan door het graven van extra oppervlaktewater en de bebouwing blijft buiten het profiel van vrije ruimte van de waterkering. Het plan kent nog slechts het volgende aandachtspunt:

Op pagina 28 van de toelichting staat onder het kopje Waterberging en – compensatie de tekst ‘Voor gebieden in het stedelijk gebied is watercompensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500 m2 of het een nieuw stedelijke ontwikkeling betreft.’ Compensatievrijstelling geldt echter alleen voor individuele bewoners om te voorkomen dat zij bij kleine ontwikkelingen (<500 m2) moeten compenseren. Wij verzoeken dan ook deze regel aan te passen dan wel te verwijderen.

Wij adviseren daarmee positief over het plan, mits de tekst ten aanzien van de compensatievrijstelling in de toelichting wordt aangepast. Verder blijven wij graag betrokken bij de verdere procedure van het bestemmingsplan. Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist. In deze watervergunning kunnen nadere technische eisen aan het plan gesteld worden. De initiatiefnemer kan hierover contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen van ons waterschap. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94. Vermeld hierbij het nummer van het locatiedossier L-2016-138479.”

8.2 Inspraak

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Tijdens deze periode zijn, naast de inspraakreactie van het waterschap, in totaal drie inspraakreacties binnen gekomen. In meerdere overlegroondes zijn de inspraakreacties mondeling besproken/beantwoord. De inspraakreacties hebben geleid tot een aantal wijzigingen van het oorspronkelijke plan.

Ten eerste is de afwatering van het plangebied gewijzigd. Middels het overleg is de angst bij de insprekers weggenomen dat de boerderij op een 'terp' zal worden gerealiseerd (met eventuele wateroverlast voor belendende percelen tot gevolg). De nieuwe woningen, zullen niet op een terp gerealiseerd worden, maar bij het bepalen van de peilhoogte zal rekening worden gehouden met belendende percelen. Het bepalen van de exacte peilhoogte zal door de gemeente in een later stadium plaatsvinden en maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplan-procedure.

Het hemelwater zal worden afgevoerd middels een hemelwaterafvoer (HWA), hierbij zal tevens een voorziening worden meegenomen voor de afwatering van hemelwater vanaf de Botersloot. In de inspraak is aangegeven bij hevige regenval wateroverlast te ervaren doordat de botersloot niet voldoende (snel) afwatert. Een voorziening langs de Botersloot zal in de planuitwerking worden meegenomen.

Daarnaast is in het kader van de privacy en zichtlijnen van omwonenden het bouwvlak en daarmee de geplande woningen naar achteren verplaatst (2,5 meter achter voorgevel woning Botersloot 30a) en is de perceelsontsluiting van de nieuwe woningen verplaatst naar de noordwestzijde. Het plan is daarmee gespiegeld ten opzichte van het oorspronkelijke plan. De afspraken met betrekking tot o.a. het recht van overpad op de bestaande perceelsontsluiting van het perceel Botersloot 30a en de grondruil zijn privaatrechtelijk vastgelegd in een overeenkomst.

Tot slot, zijn de oorspronkelijk geplande garageboxen uit het plan verwijderd. Op het achterterrein worden bergingen gerealiseerd voor de drie tussenwoningen en is nader uit te werken gebied beschikbaar voor tuinen en of bijgebouwen.

8.3 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben van 21 april 2017 t/m 1 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.