



Bestemmingsplan

Noordeloos, Park Rietveld

Toelichting

Opdrachtgever: Rietveld B.V.
 Datum: 04-07-2023
 Status: vastgesteld
 IMRO: NL.IMRO.1978.BPRietveldNDL-VG01

Planruimte

Frans Leharlaan 130
 2102 GW Heemstede
 +31 (0)6 23 922 839 Telefoon
 info@planruimte.nl E-mail
 www.planruimte.nl Internet

Inhoud

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING.....	3
1.2	BEGRENZING PLANGEBIED.....	3
1.3	GELDENDE PLANNEN EN REGELINGEN.....	4
2	BESTAANDE SITUATIE	5
3	BELEID EN REGELGEVING.....	7
3.1	RIJKSBELEID.....	7
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	10
3.3	REGIONAAL BELEID	20
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	21
4	NIEUWE SITUATIE	24
4.1	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	24
4.2	PARKEREN	28
4.3	VERKEERSGENERATIE.....	30
5	ONDERZOEK EN BEPERKINGEN.....	32
5.1	WATER	32
5.2	BODEM	35
5.3	FLORA EN FAUNA	36
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	39
5.5	GELUID	41
5.6	LUCHTKWALITEIT	42
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	44
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN	46
5.9	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	46
5.10	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE/ M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT	47
5.11	DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE	47
5.12	WINDVANG	50
6	UITVOERBAARHEID	51
6.1	EXPLOITATIE	51
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	51
7	JURIDISCHE ASPECTEN	53
7.1	PLANMETHODIEK	53
7.2	TOELICHTING OP DE REGELS	53
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING	
BIJLAGE 2	WATERTOETS.....	
BIJLAGE 3	FLORA- EN FAUNAONDERZOEK.....	
BIJLAGE 4	AANVULLEND ONDERZOEK ECOLOGIE.....	
BIJLAGE 5	STIKSTOFBEREKENING.....	
BIJLAGE 6	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	
BIJLAGE 8	M.E.R. AANMELDNOTITIE	
BIJLAGE 9	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	
BIJLAGE 10	VERSLAG BEWONERSBIJEENKOMST	
BIJLAGE 11	INSPRAAKNOTITIE.....	
BIJLAGE 12	NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft het realiseren van 45 grondgebonden woningen en een gemeenschappelijk park op een voormalig bedrijfslocatie aan de Singel 4A te Noordeloos. In het plan worden zowel eengezinswoningen, sociale koopwoningen, levensloopbestendige woningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. Daarnaast worden twee bestaande bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoning.

Het perceel is momenteel in gebruik als bedrijfslocatie. De eigenaar heeft het plan opgevat om het terrein te gaan herontwikkelen voor woningbouw en zo de omgeving een kwaliteitsimpuls te geven. Het plan Park Rietveld geeft hiermee een stedenbouwkundige afronding aan de zuidkant van het dorp Noordeloos.

In het voortraject is afstemming geweest met de gemeente over de opzet van het plan. In een vroeg stadium van het ontwerpproces zijn daarnaast de bewoners geïnformeerd via een informatiebijeenkomst. Het idee is om een duurzame kleinschalige woonwijk met een park te realiseren, Park Rietveld.

De gemeente Molenlanden heeft positief gereageerd op plan en is bereid om medewerking te verlenen. Er is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Het voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch juridisch kader voor het plan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op een bedrijfslocatie aan de Singel te Noordeloos in de gemeente Giessenlanden en bestaat uit 7 kadastrale percelen: NDL00-C-400, NDL00-C-635, NDL00-C-690, NDL00-C-691 en NDL00-C-692, NDL00-C-927 en NDL00-C-928. Het plangebied wordt aan noordzijde begrensd door de Singel, aan de oost- en zuidzijde door agrarische gronden met enkele bedrijfswoningen en aan de westzijde door het woningbouwplan Schoolplein Noordeloos.



Begrenzing plangebied bestemmingsplan 'Noordeloos, Park Rietveld'

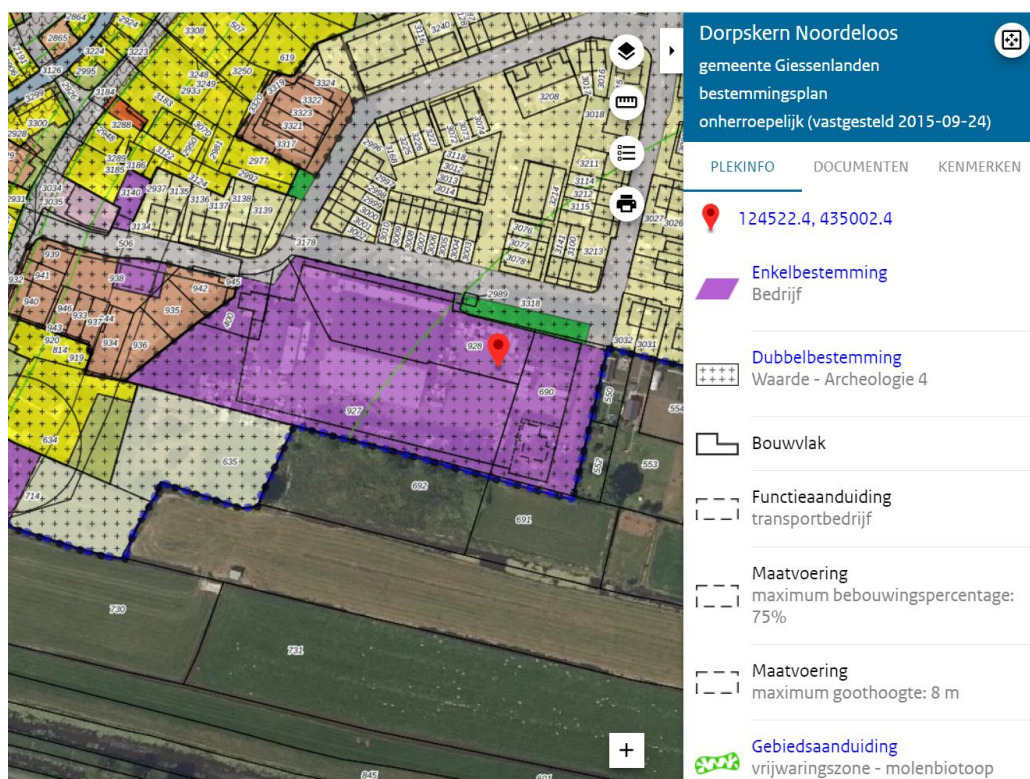
1.3 Geldende plannen en regelingen

Bestemmingsplan Dorpskern Noordeloos

Het plangebied ligt in het op 24 september 2014 vastgestelde bestemmingsplan Dorpskern Noordeloos. Hierin zijn de kadastrale percelen NDL00-C-400, NDL00-C-690, NDL00-C-927 en NDL00-C-928 bestemd als 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'transportbedrijf'. De twee bedrijfswoningen hebben een functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De percelen NDL00-C-691 en NDL00-C-692 aan zuidzijde van het plangebied zijn bestemd als Agrarisch. Daarnaast ligt over een deel van gronden een gebiedsaanduiding 'vrijwaringzone -molenbiotop'. Ook ligt over het gehele plangebied een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4.

Bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden

Het kadastrale perceel NDL00-C-635 ligt in het op 27 juni 13 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden. Dit perceel is bestemd als Agrarisch met een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4.



Uitsnede bestemmingsplan Dorpskern Noordeloos

Planspecifiek

De realisatie van het plan Park Rietveld is strijdig met het bestemmingsplan Dorpskern Noordeloos en het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden. Dit aangezien op het betreffende percelen binnen het plangebied geen woningen zijn toegestaan. Ook is het park strijdig met de bestemming Agrarisch. Hiertoe is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

2 Bestaande situatie

Het plangebied betreft een voormalige bedrijfslocatie aan de Singel 4A te Noordeloos en enkele agrarische percelen. Het totale plangebied is 19.945 m² groot en ligt aan de zuidzijde van de kern Noordeloos. Op de bedrijfsperven zijn nu een autobedrijf, een transportbedrijf en twee bedrijfswoningen aanwezig. De agrarische percelen aan de zuidzijde zijn onbebouwd.

De eigenaren hebben aangegeven te willen verplaatsen of te willen stoppen. Hierdoor is het plan opgevat om op deze locatie een woonwijk te ontwikkelen. Ten opzichte van de bestaande situatie levert dit een flinke kwaliteitsverbetering op voor de woon- en leefomgeving waarbij tevens invulling wordt gegeven aan de behoefte aan grondgebonden woningen in Noordeloos. Daarnaast levert het park een mooie groene inpassing van het plan richting het buitengebied en geeft ruimte om extra oppervlaktewater te creëren.



Luchtfoto bestaande situatie plangebied



Foto bestaande situatie (zicht vanaf kruising Singel – J.A. van Vuurenstraat)



Foto bestaande situatie (zicht vanaf de Singel)

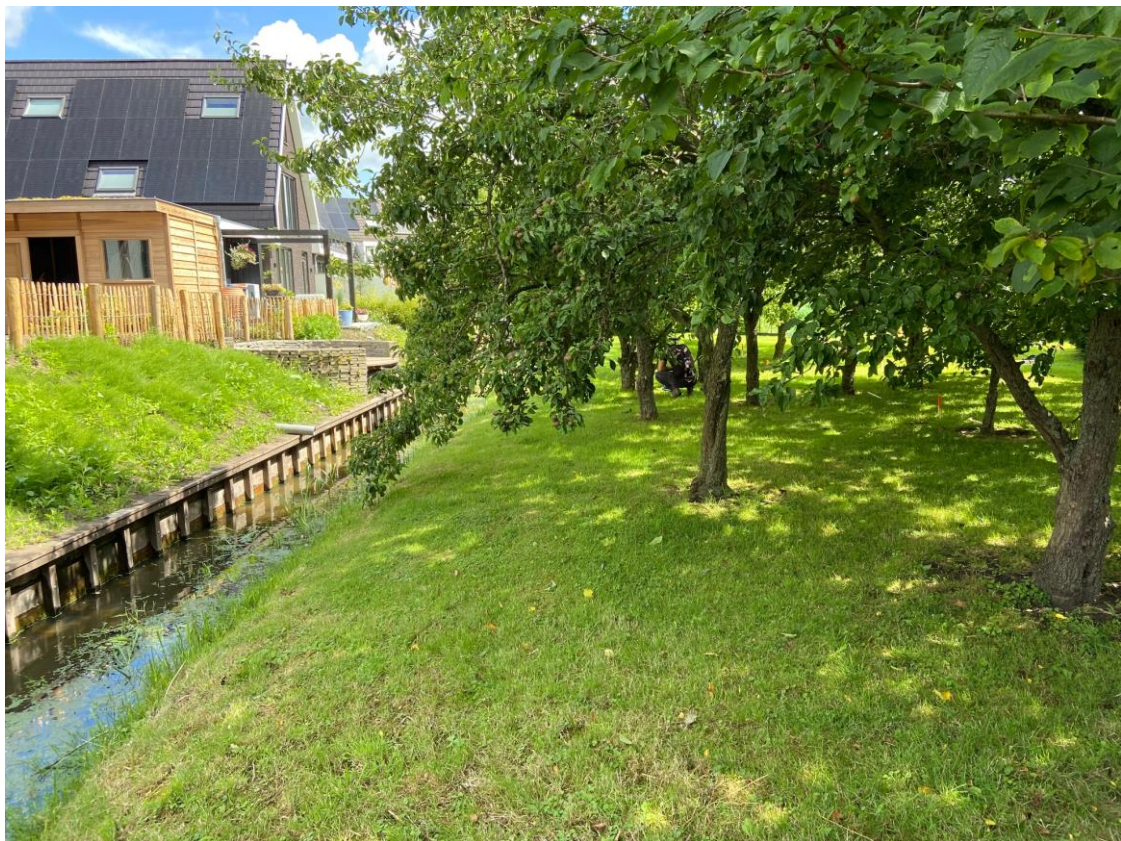


Foto bestaande situatie (links woningen van project CPO school, rechts tuin van Singel 4)

3 Beleid en regelgeving

Dit hoofdstuk beschrijft de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten. Het beleid ten aanzien van luchtkwaliteit, water, bodem, externe veiligheid en dergelijke wordt behandeld in hoofdstuk 5: 'Onderzoek en beperkingen'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten het Rijk stelt bij de inrichting van Nederland en hoe keuzes gemaakt worden bij de uitvoering daarvan.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken aan de nationale prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Planspecifiek

De NOVI kent een hoog abstractieniveau en bevatten geen concreet beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen sprake van strijdigheid met het nationaal beleid.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel een 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De SVIR is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is wel van toepassing. Deze is nader toelichting in paragraaf 3.2.3.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

Geen van de 13 nationale belangen is van invloed op het plangebied.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Planspecifiek

Het plan met 45 woningen valt onder de definitie nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwontwikkeling vanaf 12 woningen is aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

In dit geval is sprake van een uitbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Dit aangezien de bedrijfslocatie reeds een stedelijke functie toestaat, onderdeel uitmaakt van het bebouwingslint en omsloten wordt stedelijke functies zoals (woon)bebouwing en omliggende bedrijvigheid. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het plangebied een onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied.

Bij de toetsing aan de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking dient beoordeeld te worden of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een (regionale) behoefte. Over- en ondercapaciteit moet zo veel mogelijk worden voorkomen door regionaal af te stemmen bij de invulling van een kwantitatieve of kwalitatieve behoefte.

Op 6 juli 2017 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden de Actualisatie Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2017-2020 vastgesteld.

Noordeloos is volgens de woonvisie een 'Woondorp': nieuwbouw is maatwerk voor lokale behoefte. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt; het is belangrijk dat er een goede verhouding is tussen vraag en aanbod binnen de verschillende prijsniveaus. Uit de woningbehoefteonderzoeken blijkt dat er veel vraag is van starters en senioren. Uit gespreken met de makelaars en dorpsraden komt naar voren dat tevens behoefte is aan eengezinswoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Wanneer de inwoners uit goedkopere woningen beter kunnen doorstromen, komt er vanzelf ruimte voor starters in de bestaande voorraad. Ook is veel behoefte aan levensloopgeschikte (grondgebonden) woningen voor senioren uit de eigen kern en betaalbare en sociale koopwoningen. In beperkte mate wordt hierop ingezet door ruime gezinswoningen en vrijstaande woningen toe te voegen.

In het plan worden 45 grondgebonden woningen gerealiseerd in diverse prijsklassen en voor diverse doelgroepen. Zo worden levensloopbestendige woningen, eengezinswoningen twee-onder-een-kapwoningen, sociale koopwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij het regionaal en gemeentelijk woonbeleid.

Op basis van de regionale afspraken over (het afstemmen van) nieuwbouwplannen is het plan aan de regio voorgelegd. Hierbij is vastgesteld dat het plan past binnen de Regionale Woonvisie, dat het voorziet in een lokale en regionale woonbehoefte en past binnen de regionale bandbreedte voor woningbouw. Er worden geen conflicten gezien met andere woningbouwontwikkelingen. Het plan is hiermee afgestemd met en goedgekeurd door de regiogemeenten, waarmee is voldaan aan trede 1 van de ladder van duurzame verstedelijking. Het planvoornemen sluit hiermee aan bij de gestelde eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2019 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland.

De zes ambities zijn:

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

Voor het realiseren van de maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

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

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij een gebied, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Hieruit is de Kwaliteitskaart ontwikkeld, een kaart waarbij de kwaliteiten van onder meer het plangebied inzichtelijk worden gemaakt.

Kaart: Laag van de ondergrond

Op deze kaart is het plangebied aangeduid als Riverklei en veen. De richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan het richtpunt. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen deze door het plan niet worden aangetast.

Kaart: Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Op deze kaart is het plangebied aangeduid als Veen(weide)landschappen. De richtpunten zijn:

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

Planspecifiek

De verkavelingspatronen bij het plan blijven intact waarbij wordt aangesloten bij de kenmerkende landschapselementen. Ook wordt het plan ingepast in de bestaande structuren en niet in de veenweidepolder. Met name de waterstructuur die voortkomt uit de verkavelingsstructuur wordt versterkt waarbij de beeldbepalende lengtesloten behouden blijven. Het perceel waarop gebouwd wordt is geen onderdeel van het open veenweidelandschap, omdat het is ingebed in bebouwing.

Laag van de stedelijke occupatie

Stads- en dorpsranden

Op deze kaart is het plangebied aangeduid als 'Stads- en dorpsranden'. De richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Planspecifiek

Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de overgangskwaliteit tussen het dorp en het achterliggende veen(weide)landschap. In het plan wordt aangesloten bij oorspronkelijke verkavelingsstructuur. Daarnaast worden de watergangen en het groen als kenmerkende structuurdragers gebruikt bij de vormgeving van het plan. Dit is onder meer gedaan door te kiezen voor een opzet van wonen met een groenpark, waarbij het omliggende landschap binnen het plangebied wordt gehaald. Het zicht vanaf het dorp naar het open landschap blijft hierbij behouden.

Steden en dorpen

Op deze kaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. De richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijk structuur;
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met 'zwaartepunten' in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving;
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand;
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;

- Het eigen karakter van het historische centrum wordt versterkt;
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringend gebied;
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Planspecifiek

Het realiseren van 45 woningen op een voormalige bedrijfslocatie met een park sluit aan bij de beleidsuitgangspunten van de omgevingsvisie. Hierbij is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Ook zorgt het plan voor een stedenbouwkundige afronding van de kern Noordeloos, waarbij aangesloten wordt bij de karakteristieke kenmerken/identiteit van kern. Met het plan wordt voortgebouwd op het bestaande stads- en dorpsgebied, waarbij de overgangskwaliteit van de dorpskern naar het landelijk gebied wordt versterkt en aansloten wordt op de bebouwingstypologie van Noordeloos. Daarnaast draagt het plan bij aan het versterken van de groen- en waterstructuur door de realisatie van een groen park. Hierbij blijft de oorspronkelijke historische verkaveling en het slotenpatroon behouden.

Gebiedsprofiel 'Alblasserwaard-Vijfheerenlanden'

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Alblasserwaard-Vijfheerenlanden'. Voor het gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken:

Kaart herkenbaar waterrijk veen(weide)gebied

Het veenweidegebied wordt in deze regio gekenmerkt door de langgerekte percelen van de cope-verkaveling met smalle perceelsloten. Het wateroppervlak in het gebied is ten opzichte van andere veenweidegebieden daardoor relatief beperkt. Meer beeldbepalend dan de kavelstructuur zijn de wetingen en de structuur van kamers. Zij vormen de belangrijkste ruimtelijke eenheden. Het gebied is overwegend in gebruik als grasland. Het veenweidegebied van de Alblasserwaard wordt gekenmerkt door zijn openheid, een duidelijke oost-west oriëntatie en een regelmatige verkaveling.

Ambities

- De kamers of ontginningsblokken herkenbaar houden en als ruimtelijke eenheid benaderen bij nieuwe ontwikkelingen.
- Het scherp houden van de verschillen tussen de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden.
- Het behoud van de openheid, de oost-west oriëntatie en de daaruit voortkomende vergezichten in de Alblasserwaard.
- Het open grasland in de Alblasserwaard is de drager van het gebied zowel in beeld als in gebruik.
- Het gebruik is zoveel mogelijk gericht op behoud van de karakteristieken; maat van de poldereenheden, beplanting, kades en dijken, de zichtbaarheid van water in de vorm van wetingen en boezems.
- Behoud van dijk, kade en veenstroom als herkenbare landschappelijke structuurdragers van het veenweidegebied en als begrenzing van de poldereenheden.
- Bewaren van diversiteit aan verkavelingspatronen (waarbij lengtesloten meer beeldbepalend zijn dan dwarsslootjes).
- Behoud van het contrast tussen hoger gelegen boezems en linten en het uitgestrekte veen.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan ruilverkavelingslinten (boerenervenlinten) en vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.
- Ontwikkelingen zijn gericht op een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veenweidegebied. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie zijn een mogelijkheid.

Planspecifiek

Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke slagenverkaveling door het in stand houden en beleefbaar houden van bestaande sloten en de specifieke blokvorm van de kavel. Er worden geen sloten gedempt. De bestaande watergang in het gebied wordt als inspiratiebron gebruikt. Hierdoor ontstaat een uniek woonmilieu. De zichtrelaties worden behouden met het achterliggende veen(weide)landschap door in het plan een groenpark met wandelroutes op te nemen, waardoor het achterliggende gebied ook beleefbaar wordt.

Kaart stads- of dorpsrand aan het veenweidelandschap

Bij stads- en dorpskernen varieert de kwaliteit van de rand, contact of front. Er is sprake van contact als de rand verweven is met landschap. Er is sprake van doorzichten en doorlopende structuren. Meestal is dit historisch zo gegroeid. Dit komt vooral voor bij de linten. De Stads- en dorpsrand als front ligt vaak open en bloot. Er is sprake van confrontatie, een scherpe grens. Het is vaak planmatig ontwikkeld bij dorpsuitbreidingen op kleine schaal. De stads- en dorpsranden zijn bij uitstek de locaties waar met enige regelmaat kleine uitbreidingen plaatsvinden. Dit gebeurt vooral rond de dorpskernen. Die kernen zijn vaak al een verdikking van het oude lint. Uitbreiding van die kernen gebeurt vaak door een nieuwe schil toe te voegen. Binnen het dorpslint vindt tevens regelmatig verdichting plaats.

Ambities

Het sturende principe is de kavelrichting; de kwaliteiten zijn gericht op het anticiperen op deze richting. Hiervoor gelden de onderstaande principes:

- Maak contact in situaties haaks op de kavelrichting, te weten de korte kavelzijde. De organisch gegroeide linten, en dan vooral de achterzijden, zijn contactzones. Maak gebruik van de vele aanleidingen om sloten door te laten doorlopen en landschap, openbare ruimte en bebouwing te verweven. Zoek ook naar toegankelijkheid van het landschap.
- Bij een ontwikkeling parallel aan de lengterichting van een kavel is eerder sprake van een front. Ga met de kavelrichting mee. Maak gebruik van de heldere lijn, van de lengte en de continuïteit. Speel hier op in met de architectuur en de opbouw van de rand.

Planspecifiek

Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de ambities vanuit de kwaliteitskaart stads- en dorpsgebied. Hierbij wordt het contact met het achterliggende veen(weide)gebied versterkt door het groene park aan te sluiten op het veen(weide)gebied waardoor het achterliggende landschap beleefbaar wordt. Ook vormen de watergangen een inspiratiebron bij het plan waardoor een uniek woonklimaat aan het water ontstaat. Hierbij wordt invulling gegeven aan de ambitie het dorp te verbinden met het achterliggende open veen(weide) landschap. Bovendien sluit de woningbouwontwikkeling qua maat en schaal ook goed aan bij de bestaande woonbebouwing nabij het plangebied.

Identiteitsdragers van Zuid-Holland

Het plangebied ligt in aanduiding voor een vrije windvang rond molens. Dit is een cirkelvormig gebied rond de molen waar beperkingen gelden voor de hoogte van beplanting en bouwwerken om vrije windvang voor de molen te garanderen (vastgelegd in de Verordening ruimte).

Planspecifiek

Bij het plan wordt rekening gehouden met een vrije windvang voor de nabijgelegen molen door de bouwhoogte te beperken. Dit wordt ook juridisch verankerd in het bestemmingsplan door het opnemen van een 'vrijwaringszone-molenbiotoop'.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de richtpunten uit de omgevingsvisie. Bij deze herontwikkeling wordt ook de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. De richtpunten worden hiermee gerespecteerd. Het plan is in lijn met de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld, van kracht vanaf 1 april 2019. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn instrumenten die onderling sterk met elkaar samenhangen. In de systematiek van de Omgevingswet is de inhoud van de Omgevingsvisie voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

In relatie tot het onderhavige plan is artikel 6.9 "Ruimtelijke kwaliteit" van de Omgevingsverordening van toepassing. De provincie Zuid-Holland streeft ernaar om stedelijke ontwikkelingen primair te laten plaatsvinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het BSD.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie, beleidskeuze landschap.
3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.
4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:
 - a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
 - b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.

5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
 - b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
 - c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.
6. Specifieke regels voor de gebiedstypen worden in acht genomen tenzij een zwaarwegend openbaar belang hieraan in de weg staat. Er zijn specifieke regels voor de verschillende gebiedstypen opgenomen in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d, 6.9e, 6.9f en 6.9g.
7. Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - b. wegnemen van verharding;
 - c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen
 - d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij:
 - I. aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;
 - II. indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.
8. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde buitengebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a.
9. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, zijnde recreatiegebied, belangrijk weidevogelgebied of groene buffer, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen of aanpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9b, 6.9c of 6.9d.
10. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, zijnde Kroonjuweel cultureel erfgoed, Natuurnetwerk Nederland of beschermd grasland in de Bollenstreek, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9e, 6.9f of 6.9g.
11. Transformatie is mogelijk in de beschermingscategorieën zoals genoemd in het negende en tiende lid voor de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur- en recreatiegebieden of van grote buitenstedelijke bouwlocaties bedoeld in artikel 6.10. De

voorwaarden als bedoeld in het vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing.

12. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, moet deze aantasting worden gecompenseerd. Gedeputeerde staten leggen de vereisten betreffende de aard en omvang van de compensatie en het moment waarop de compensatie gerealiseerd moet zijn, vast in een beleidsregel over de compensatie bij nieuwe ontwikkelingen. De motivering bij het omgevingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

Artikel 6.12 Bedrijven

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II, maakt vestiging mogelijk van bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel voorziet in overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen op een grote buitenstedelijke bouwlocatie als bedoeld in artikel 6.10 of die mogelijk zijn op grond van een vigerend bestemmingsplan.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een watergebonden bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II, laat in hoofdzaak watergebonden bedrijven toe.
3. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan in beperkte mate voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid.
4. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein als bedoeld in het eerste of tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden of reeds heeft plaatsgevonden.

Planologische compensatie is nodig bij:

- a. een bedrijventerrein met milieucategorie 3, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur;
 - b. een bedrijventerrein met milieucategorie 4 of hoger, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur;
 - c. een geluidgezoneerd bedrijventerrein;
 - d. een watergebonden bedrijventerrein.
5. Het vierde lid is van overeenkomstige toepassing bij verlaging van de milieucategorie of milieuzone.
 6. Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

7. Compensatie van feitelijk gebruik en m2 voor m2 is mogelijk mits wordt voldaan aan een evenwichtige balans in vraag en aanbod, vastgelegd in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinenvisie.

Artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 - 1° voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - 2° voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.
2. In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:
 - a. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
 - b. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Planspecifiek

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van de provinciale verordening dient een nieuwe ontwikkeling, die kan worden beschouwd als een vorm van aanpassen, zorgvuldig te worden ingebed in de omgeving, met een passende overgangskwaliteit. De te transformeren bedrijfslocatie naar woningbouw is gelegen tussen de kern Noordeloos en de provinciale weg N214. Tussen de provinciale weg en de woningen is een park opgenomen in het stedenbouwkundig plan, dat zorgt voor een zachtere grens van het dorp Noordeloos naar het buitengebied toe. Daarnaast dient het park als groene buffer tussen de woningen en de provinciale weg. In dit park is hoge beplanting niet mogelijk in verband met de molenbiotoop. Zodoende wordt groen aangelegd in de vorm van lage beplanting.

De woningen zijn met de achtertuinen gericht op het water en het park. De kleine bestaande watergang wordt verbreed van 1,5 meter naar 7 meter breed. De woningen aan het water krijgen

een eigen steiger van maximaal 2 meter breed. De erfafscheiding tussen de woningen zal bij oplevering van de woningen eenzelfde groene schutting (hedera) worden neergezet. De achterzijde van de woningen worden niet volledig afgesloten met erfafscheiding aan de slootkant, maar behouden juist een open karakter gericht op het water en het park. Het geheel vormt een passende overgang tussen de bebouwing, water en groen naar het buitengebied.

Daarnaast sluit deze stedenbouwkundige opzet ook aan bij de reeds aanwezige woningen aan de M. Trappenburgstraat. Ook deze woningen zijn met de rug gesitueerd naar het landelijk gebied

Artikel 6.12 Bedrijven

In artikel 6.12 Bedrijven onder lid 4 van de provinciale verordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, in de bestemmingsplantoelichting is verantwoord op welke wijze binnen de regio compensatie van het bedrijventerrein zal plaatsvinden. Planologische compensatie is nodig bij een bedrijventerrein met milieucategorie 3 of 4 of een geluidgezoneerd- of watergebonden bedrijventerrein.

De bedrijfslocatie van Rietveld Noordeloos bevindt aan de zuidzijde van de kern Noordeloos, volledig binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Het is een bedrijfsbestemming van ongeveer 1,1 hectare waar sinds 1949 één bedrijf gevestigd is dat gespecialiseerd is in sorteren en controleren van glas. De eigenaar beëindigd de bedrijfsactiviteiten ter plaatse en het bedrijf wordt voorgezet op een bestaande tweede grotere bedrijfslocatie buiten de gemeente. Planologisch zijn bedrijven in de categorie 1 t/m 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tevens is een transportbedrijf (valt onder categorie 3) toegestaan. Van de mogelijkheid voor vestiging van een transportbedrijf is ter plaatse geen gebruik gemaakt.

Als gemeente hebben we een lokale visie bedrijventerreinen in voorbereiding met als titel 'Ruimte voor bedrijven'. Naar verwachting wordt het Molenlands beleid over bedrijven en bedrijventerreinen eind 2023 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit beleid gaat o.a. in op hoe we de kwaliteit van de bedrijventerreinen willen verbeteren, hoe we onze bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk willen benutten en hoe we omgaan met het tekort aan ruimte voor bedrijven. Daarnaast gaan we in op de samenwerking in de regio en de communicatie met onze ondernemers. Concrete locaties worden benoemd waar plannen zijn voor uitbreiding van bestaande bedrijventerrein binnen de gemeente en onderzoeklocaties voor nieuwe (uitbreidingen van) bedrijventerreinen.

Een locatie binnen de gemeente voor uitbreiding van het bedrijventerrein is de locatie ten noorden van Parallelweg te Schelluinen. Dit is een locatie gelegen tegen een bestaand bedrijventerrein en waar reeds een aantal bedrijven gevestigd zijn. Hiervoor wordt in twee fase een ruimtelijke procedure doorlopen om de bedrijfslocatie fors uit te breiden en beter te benutten. Met de uitbreiding wordt gezamenlijk ruim 12 hectare aan bedrijventerrein gerealiseerd.

Volgens het provinciaal beleid dient verantwoord te worden op welke wijze binnen de regio compensatie van de bedrijfslocatie in Noordeloos zal plaatsvinden. Een regionale visie over bedrijventerrein is nog niet gereed. Deze is met buurgemeenten wel in voorbereiding en de Visie bedrijventerreinen Molenlanden gaat dienen als input voor de regionale visie. De locatie van Rietveld Noordeloos wordt al wel opgenomen als transformatielocatie in de regionale conceptbedrijventerreinenstrategie van Zuid-Holland Zuid.

Artikel 6.25 Molenbiotoop

Nabij het plangebied ligt een molen. Het plangebied ligt deels binnen de vrijwaringszone molenbiotoop. In het kader van dit beschermingsregime is gekeken of het plan een negatief effect heeft op de windvang van de molen.

Hierbij is afstemming gezocht met de provincie Zuid-Holland. Hieruit blijkt dat het bouwplan nagenoeg niet afwijkt van de reeds toegestane maximum bouwhoogte in het bestemmingsplan. Wel zorgen de bestaande bomen wel voor enige windvang. Deze belemmering van de windvang en het zicht op de molen wordt door maatregelen elders in de molenbeschermingszone in voldoende mate gecompenseerd. Dit wordt gedaan door het volledig verwijderen van de bomenrij ten zuiden van het terrein waar de herontwikkeling dient plaatsvindt. Hierdoor kan gebruik worden gemaakt van de afwijkmogelijkheid onder 6.25 a2 in de Omgevingsverordening. Hieronder volgt een nadere toelichting.

De breedte van de bomenrij ten zuiden van de herontwikkelingslocatie wordt ingeschat op 60 m haaks t.o.v. de molen. Uitgaande van een gemiddelde boomhoogte van 14 meter op die plek en de daar geldende maximaal toegestane hoogte van 4,5 tot 6 m op basis van de regelgeving in de Omgevingsverordening, is sprake van een overschrijding van 8 tot 9,5 meter. Dit resulteert in een minimaal windvangend oppervlak van $8 \times 60 = 480 \text{ m}^2$.

De breedte van het totale bouwplan, haaks t.o.v. de molen bedraagt ongeveer 110 m. In dat geval zou over de volledige breedte sprake mogen zijn van een overschrijding van $480/110 = 4,36 \text{ m}$, resulterend in hetzelfde windvangend oppervlak. Kijkende naar de eerder berekende hoogtes behorende bij de losse bouwvlakken dan kan geconstateerd worden dat enkel de woning op bouwvlak 9 deze hoogte overschrijdt. Er is hier overigens sprake van een bestaande woning die lager is dan op basis van het voorliggende bestemmingsplan is toegestaan. Hoe dan ook, over verreweg de grootste afstand van die 110 m is sprake van geen of een minder forse overschrijding en daarom zal er per saldo sprake zijn van een windvangend oppervlak dat minder is dan 480 m^2 . Er kan dan ook worden geconstateerd dat door het weghalen van de bomenrij aan de zuidkant van het plangebied, sprake is van voldoende compensatie voor het realiseren van de woningen met de beoogde bouwhoogtes, waarmee is gerekend.

Derhalve kan gebruik worden gemaakt van de afwijkmogelijkheid onder 6.25 a2 in de Omgevingsverordening. Dit omdat zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd. Dit kan door het volledig verwijderen van de bomenrij ten zuiden van het terrein waar de herontwikkeling dient plaats te vinden. Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarde van artikel 6.25.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het plan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Visie 2030 “Open voor elkaar”

De “Visie 2030 ‘Open voor elkaar’ ” is vanuit de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en waarin de beleidskeuzes worden 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 en 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 visie “Open voor elkaar” benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Planspecifiek

Met het plan is sprake van het duurzaam hergebruik van bedrijfsgronden binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan verbeterd daarmee de leefbaarheid van het gebied. Het voornemen sluit aan op de Visie 2030 “Open voor elkaar”.

3.3.2 Regionale woonvisie 2017-2020

Op 6 juli 2017 is de Actualisatie Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2017-2020 vastgesteld. Deze regionale woonvisie is een actualisatie van de visie uit 2013. De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden stelde in 2013 haar regionale woonvisie vast. Daarin maakten de regiogemeenten afspraken over hun belangrijkste strategieën en uitdagingen rond het wonen, en hoe zij hun plannen voor woningbouw onderling afstemmen. Een actualisatie van de visie is voldoende, omdat de hoofdlijn van de woonvisie nog steeds actueel is: een krachtige en sociale regio vormen die economisch, sociaal en ruimtelijk zo aantrekkelijk is dat inwoners, bedrijven en bezoekers er graag verblijven. Daarmee geeft deze visie opnieuw invulling aan de overkoepelende “Toekomstvisie 2030 – Open, voor elkaar”. Daarnaast beantwoordt deze regionale woonvisie aan de eis van de provincie om in bestemmingsplannen de behoefte aan te tonen. In bestemmingsplannen moet daarnaar verwezen worden. Ook de werkwijze van planafstemming blijft gelijk, zij het dat de precieze werkwijze is geëvalueerd en dat de criteria voor afstemming zijn geüpdatet naar actuele demografische kennis. Als regio blijven we werken met de Mentaliteitsmilieu en woonmilieu, als middel om vraag en aanbod beter af te stemmen op de aard van groepen en plekken in de regio.

Planspecifiek

Noordeloos is volgens de woonvisie een ‘Woondorp’: nieuwbouw is maatwerk voor lokale behoefte. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt; het is belangrijk dat een goede verhouding is tussen vraag en aanbod binnen de verschillende prijsniveaus. Uit de woningbehoefteonderzoeken blijkt dat veel vraag is van starters en senioren. Uit gespreken met de makelaars en dorpsraden komt naar voren dat tevens behoefte is aan eengezinswoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Wanneer de inwoners uit goedkopere woningen beter kunnen doorstromen, komt er vanzelf ruimte voor starters in de bestaande voorraad. Ook is veel behoefte aan levensloopgeschikte (grondgebonden) woningen voor senioren uit de eigen kern en betaalbare en sociale koopwoningen. In beperkte mate wordt hierop ingezet door ruime gezinswoningen en vrijstaande woningen toe te voegen. In het plan worden 45 grondgebonden woningen gerealiseerd in diverse prijsklassen en voor diverse doelgroepen. Zo worden levensloopbestendige woningen, eengezinswoningen twee- onder-een-kapwoningen, sociale koopwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij het regionaal en gemeentelijk woonbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

De “Omgevingsvisie Giessenlanden”, geeft een visie op het grondgebied van Giessenlanden en kijkt vooruit op de langere termijn. De visie toont de bestaande kwaliteiten en geeft aan waar ruimte ligt voor nieuwe ontwikkelingen. En hoe het gemeentebestuur als partner, bij wil en kan dragen aan plannen en wensen van inwoners en ondernemers. De visie kenmerkt zich tevens doordat het tot stand is gekomen door een intensief proces van gemeentebestuur en inwoners van de gemeente. Hierbij zijn acht omgevingskwaliteiten geformuleerd:

1. Wij koesteren, versterken en stimuleren de identiteit van onze dorpen en hun ommeland. Dit door o.a. te bewaken dat het karakter van ieder dorp behouden blijft.
2. De ondergrond, cultuurhistorie en ontstaansgeschiedenis van een dorp en zijn ommeland dragen in belangrijke mate bij aan de huidige kwaliteit, karakteristiek en identiteit van dat dorp. Deze aspecten zijn een belangrijk vertrekpunt bij toekomstige ontwikkelingen.
3. Zorgvuldig ruimtegebruik is uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij de huidige en toekomstige vraag;
4. De kwaliteiten van de onderlinge samenhang tussen de dorpen, het landschap en het water worden beschermd, benut en versterkt.
5. De fysieke leefomgeving van de dorpen dient niet alleen functioneel te zijn, maar ook kwaliteit te bieden in beleving, veilig te zijn en bij te dragen aan de gezondheid van haar inwoners.
6. Wij stimuleren duurzame maatregelen welke een positieve bijdrage leveren aan het milieu.
7. Wij bieden ruimte aan innovatie, zolang deze geen afbreuk doet aan de overige omgevingskwaliteiten.
8. Wij behouden het evenwicht tussen een doeltreffende waterhuishouding en het karakteristieke slagenlandschap. Het landschap dankt haar karakteristiek mede aan het water en staat daar tegelijkertijd door onder druk.

De visie op Noordeloos gaat in op de onderwerpen verkeer & veiligheid, voorzieningen, wonen en duurzame ontwikkeling. Op het gebied van verkeer en veiligheid vragen bewoners aandacht voor de gevolgen van de verbreding van de A27. Men verwacht een toename van sluipverkeer over de N214. Dit heeft als gevolg dat er een afname is van de verkeersveiligheid en een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het op peil houden van het voorzieningenniveau is het tweede aandachtspunt. Aangevuld met maatregelen die leiden tot een evenwichtige bevolkingssamenstelling met aandacht voor onder andere woningtoewijzing, “scheef wonen”, en starters. In het dorp komen soms plekken vrij voor nieuwbouw. Plekken die vaak snel worden aangemerkt als mogelijke locaties voor nieuwe woningbouw. Woningbouw is goed, maar moet allereerst worden afgestemd op de behoefte. De woningen moeten passen bij het dorp en levensloopbestendig zijn om de inwoners voor het dorp te behouden.

Planspecifiek

Het plan sluit op verschillende punten aan op het gestelde beleid. Met het plan worden woningen gerealiseerd voor een brede doelgroep die zowel geschikt zijn voor starters, gezinnen als senioren.

3.4.2 Woonvisie 2020-2024

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020 - 2024 vastgesteld. Relevant voor het plan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw. Op het vlak van woningbouw luidt de visie als volgt:

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.

- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnelt de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop/ nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Planspecifiek

Met plan wordt invulling gegeven aan de woningbouwbehoefte in de gemeente Molenlanden. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan verschillende doelgroepen: starters, senioren en gezinnen waarbij ook een groot deel betaalbare en middeldure (doorstroom) koopwoningen worden gerealiseerd. Ook wordt voldaan aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. De 45 te realiseren nieuwbouwwoningen in Park Rietveld voldoen aan de gestelde duurzaamheidsnormen uit het Bouwbesluit met betrekking tot energiezuinigheid (BENG). Alle vrije sector woningen worden energie neutrale woningen. De sociale woningen worden BENG gebouwd. Daarnaast is aandacht voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen door de realisatie van een park. Tot slot wordt bij het plan ingezet op transformatie van een bedrijfslocatie. Hierdoor is sprake van duurzaam ruimtegebruik en wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de omgeving.

3.4.3 Welstandsnota gemeente Molenlanden 2019

De gemeenteraad van de Molenlanden heeft op 1 oktober 2019 de Welstandsnota gemeente Molenlanden 2019 vastgesteld.

Planspecifiek

Het plangebied is welstandsvrij. Dit betekent dat in hoofdzaak geen 'redelijke eisen van welstand' worden toegepast op een aanvraag omgevingsvergunning. Wel is een excessenregeling van toepassing.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd dat vanuit de nota geen bijzondere welstandseisen gelden voor het plan. Het plan past daarom binnen de kaders van de welstandsnota.

3.4.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp voor de gemeente. In het coalitieakkoord 2014-2018 'Giessenlanden Vitaal: samenwerking tot in de kern!' is duurzaamheid een belangrijk thema. Recent is de nota Duurzaamheid 2016-2019 vastgesteld.

Duurzaamheid is meer dan het milieu, het gaat ook om toekomstbestendigheid van de woningen in een passende kwaliteit. De gemeente verwacht van initiatiefnemers een eigen verantwoordelijkheid om bij te dragen aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en om aandacht te besteden aan duurzaamheid (kwaliteit en toekomstbestendigheid daaronder begrepen). Bij de beoordeling van het plan zal op deze aspecten scherp getoetst worden. In ieder geval gelden de volgende randvoorwaarden:

- Woningen worden gasloos gebouwd;

- Woningen worden energieneutraal gebouwd.

Alle vrije sector woningen worden energie neutrale woningen. De sociale woningen worden BENG gebouwd. Hierbij bieden wij de toekomstige bewoners als kopersoptie de mogelijkheid om hun woningen op te waarderen naar energieneutraal of Nul-op-de-meter (NOM). Deze mogelijkheid wordt geboden door het toevoegen van extra PV-panelen. Zie paragraaf 5.11 voor een nadere toelichting. Het plan past daarmee binnen de kaders van het duurzaamheidsbeleid.

4 Nieuwe situatie

Het plan betreft het realiseren van 45 grondgebonden woningen en een openbaar toegankelijk park op een voormalige bedrijfslocatie aan de Singel 4A te Noordeloos. In het plan worden zowel eengezinswoningen, sociale koopwoningen, levensloopbestendige woningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd.



Stedenbouwkundige opzet Park Rietveld.

4.1 Stedenbouwkundige opzet

Bij de opzet wordt aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en bestaat uit drie woongebieden en een park dat ten zuiden van het plangebied gesitueerd is. Het park vormt een groene buffer tussen de kern en het buitengebied. Het plangebied wordt ontsloten via de Singel en de M. Trappenburgstraat. Deze wegen sluiten beiden aan op de Botersloot die de primaire ontsluitingsweg van het dorp vormt en in verbinding staat met de Provinciale weg.



Overzichtkaart met aanzichten

Woongebied 1

Het eerste woongebied heeft bestaat uit 4 woonblokken van in totaal 23 woningen: 11 eengezinswoningen en 12 sociale woningen (koop). De parkeerplaatsen zijn gesitueerd langs de woonstraten en bestaan uit haakse parkeervakken. Elke woning heeft een tuin met een eigen berging. De eengezinswoningen hebben een goothoogte van 6 m en bouwhoogte van 11,5 m en zijn 120-125 m² GO. De sociale woningen hebben goothoogte van 3,5 m en bouwhoogte van 8,50 m en zijn 72 - 82 m² GO.



Impressie woongebied 1 eengezinswoningen (aanzicht 1).



Impressie woongebied 1 sociale koopwoningen (aanzicht 2).

Woongebied 2

Het tweede woongebied heeft bestaat uit 2 woonblokken van in totaal 9 woningen: 6 sociale woningen (koop) en 3 levensloopbestendige (rij-)woningen in de vrije sector. De parkeerplaatsen zijn net als bij woongebied 1 gesitueerd langs de woonstraten en bestaan uit haakse parkeervakken. Elke woning heeft een tuin met een eigen berging. De sociale koopwoningen hebben een goothoogte van 3,5 m en bouwhoogte van 8,5 m en zijn 72 m² GO. De levensloopbestendige woningen hebben goothoogte van 3,5 m en bouwhoogte van 8,5 m en zijn 72 - 104 m² GO.



Impressie woongebied 2 levensloopbestendige woningen (aanzicht 3).

Woongebied 3

Het derde woongebied heeft bestaat uit 3 naast elkaar gelegen woonblokken aan de zuidzijde van het plangebied van in totaal 13 woningen: 2 vrijstaande woningen (koop), 6 twee-onder-een-kapwoningen (koop), 5 levensloopbestendige woningen, waarvan 2 twee-onder-een-kapwoningen (koop) en 3 vrijstaande woningen (koop).

De vrijstaande woningen hebben een oppervlak van 153 m² GO, een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 11,5 m. De twee-onder-een-kapwoningen hebben een oppervlak van 145 m² GO, een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 11,5 m. De levensloopbestendige vrijstaande woningen hebben een oppervlak van 106 m² GO, een goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 8,5 m en de levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen hebben een oppervlak van 105 m² GO, een goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 8,5 m.



Impressie woongebied 3 vrijstaande levensloopbestendige woningen (aanzicht 4).



Impressie woongebied 3 vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap levensloopbestendige woningen (aanzicht 5).



Impressie woongebied 3 vrijstaande woningen (aanzicht 6).

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein aan de zijkant van het perceel. Elke woning heeft een oprit en een eigen berging. De woningen hebben allen een eigen tuin met terras op het zuiden aan de achterzijde, die aansluit op de daarachter gelegen waterpartij. Aan de waterpartij heeft elke woning een eigen steiger van maximaal 2 m breed.

Tussen de woonblokken bevinden zich een voetpad die via een brug over de watergang toegang geeft tot het park. Het park biedt ruimte om een ommetje te maken en te recreëren.

Bedrijfswoningen

In het gebied bevinden zich ook twee bestaande bedrijfswoningen (de Singel 4 en 8). Deze blijven gehandhaafd. De woningen worden stedenbouwkundige ingepast en waarbij ze worden omgezet naar burgerwoningen.

Park

Bij het plan wordt ten zuiden van de woonbebouwing een groen park ontwikkeld. In het park worden wandelpaden aangelegd. Het park is vanuit de woonwijk bereikbaar via een brug.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De 45 te realiseren nieuwbouwwoningen in Park Rietveld voldoen aan de gestelde duurzaamheidsnormen uit het Bouwbesluit met betrekking tot energiezuinigheid (BENG). Alle vrije sector woningen worden energie neutrale woningen. De sociale woningen worden BENG gebouwd. Hierbij bieden wij de toekomstige bewoners als kopersoptie de mogelijkheid om hun woningen op te waarderen naar energieneutraal of Nul-op-de-meter (NOM). Deze mogelijkheid wordt geboden door het toevoegen van extra PV-panelen. Daarnaast wordt een groen park met extra oppervlakte water aangelegd. Hiermee past het plan binnen de gemeentelijke ambitie op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Zie paragraaf 5.11 voor een nadere toelichting.

4.2 Parkeren

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de noodzakelijke parkeervoorzieningen bij de woningen. Uitgangspunt is om de parkeerbehoefte aan de voorzijde van het perceel op te lossen door collectieve parkeervoorziening te realiseren. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing worden de parkeervoorzieningen afgestemd met groene beplanting en bomen en zal half verharding in de vorm van graskeien worden toegepast.

In woongebied 3 vindt het parkeren op eigen terrein plaats. Hierbij is elke woning voorzien van een garage met oprit. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing worden de parkeervoorzieningen afgestemd met groene beplanting en bomen en zal half verharding in de vorm van graskeien worden toegepast.



Parkeervoorzieningen Park Rietveld

De gemeente Molenlanden heeft op 27 oktober 2020 de 'Parapluherziening parkeren Molenlanden' en de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 vastgesteld. Hierin valt de kern Noordeloos binnen de stedelijkheidsgraad 'Niet stedelijk' en gebiedstype (rest)bebouwde kom.

Dit levert per woningtype de volgende normstelling op:

Woning	Eenheid	(Rest) bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel bezoekers
Koop vrijstaand	Woning	2,3	2,4	0,3
Koop twee-onder-een-kap	Woning	2,2	2,2	0,3
Koop, tussen/hoek	Woning	2,0	2,0	0,3
Koop, etage, duur	Woning	2,1	2,1	0,3
Koop, etage, midden	Woning	1,9	1,9	0,3
Koop, etage, goedkoop	Woning	1,6	1,6	0,3
Huur, vrije sector	Woning	2,0	2,0	0,3
Huur, sociale huur	Woning	1,6	1,6	0,3
Huur, etage, duur	Woning	1,9	1,9	0,3
Huur, etage, midden/goedkoop	Woning	1,4	1,4	0,3
Kamerverhuur, zelfstandig	Kamer	0,7	0,7	0,2
Kamerverhuur, niet zelfstandig	Kamer	0,25	0,25	0,2
Aanleunwoning/serviceflat	Woning	1,2	1,2	0,3
Small- en/of tiny-house	Woning	0,7	0,7	0,2

Tabel 3.1: Parkeernormen gemeente Molenlanden in aantallen parkeerplaatsen per eenheid, 'Wonen'

Uitgaande van deze en de geplande invulling van het plangebied resulteert dit in de volgende nieuwe parkeervraag:

Woningstype	Aantal woningen	Norm per woning	Aantal benodigde parkeerplaatsen	Aantal parkeerplaatsen eigen terrein	Aantal benodigde parkeerplaatsen openbaar gebied
Eengezinswoningen	11	2	22		22
Sociale koopwoningen	18	2	36		36
Levensloopbestendige woningen (vrijstaand)	3	2,2	6,6	6	0,6
Levensloopbestendige woningen (2 onder 1 kap)	2	2,2	4,4	2	2,4
Levensloopbestendige woningen (rijwoning)	3	2	6		6
Twee-onder-een- kapwoningen	6	2,2	13,2	6	7,2
Vrijstaande woningen	2	2,2	4,4	3	1,4
Totaal	45	14,8	92,6	17	75,6

Parkeerbehoefte

De totale parkeerbehoefte bedraagt 92,6 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 17 parkeerplaatsen aangelegd. Dat betekent dat er 74,6 parkeerplaatsen op openbaar gebied nodig zijn. Hierbij is voor de sociale koopwoningen een parkeernorm van 2 aangehouden, voor de eengezinswoningen een parkeernorm van 2 en voor de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen.

Beschikbare parkeerplaatsen

In totaal worden 93 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 17 parkeerplaatsen op eigen terrein en 86 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Deze zijn langs de nieuwe centrale ontsluitingswegen gesitueerd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4.3 Verkeersgeneratie

Voor het plan is een mobiliteitstoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling een toename aan verkeersgeneratie met zich meebrengt van 358,2 extra vervoersbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie is berekend op basis van de maximale normen uit de CROW-publicatie 318, stedelijkheidsgraad 'Niet stedelijk' en gebiedstype (rest)bebouwde kom.

Tabel 1 Verkeersgeneratie in de gebruiksfase. Bron: Toekomstbestendig parkeren (CROW).

Categorie	Verkeersgeneratie per etmaal	Totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal
5 vrijstaande woningen	8,6 per woning	43
8 twee-onder-een-kapwoningen	8,2 per woning	65,6
32 rijtjeswoningen	7,8 per woning	249,6
totaal		358,2

De ontsluitingswegen De Singel, M. Trappenburgstraat en de Botersloot kunnen deze capaciteit zonder problemen aan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat bij de woningbouwontwikkeling in Noordeloos-Noord wel gekeken moet worden aan de verkeerskundige inrichting van de Botersloot. Het idee is om de Botersloot in te richten als 30 km/uur weg. Op basis van deze toetsing wordt het plan Park Rietveld verkeerskundig acceptabel geacht.

5 Onderzoek en beperkingen

Voor het plangebied zijn er diverse onderzoeken gedaan om de haalbaarheid van de plannen te toetsen. Daarnaast geven deze onderzoeken de randvoorwaarden waar de planontwikkeling in het plangebied aan moet voldoen.

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De *Europese Kaderrichtlijn Water* richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben en dat heel Europa duurzaam omgaat met water.

Waterwet

De *Waterwet* (2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet helpt het Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Keur en uitvoeringsregels

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.

5.1.2 Onderzoek water

Oppervlaktewater

In het plangebied bevindt zich oppervlaktewater in de vorm van enkele watergangen aan de zuidzijde van het plangebied.

Ten zuiden en ten oosten van het plangebied is zijn enkele B-waterlopen gelegen. Deze blijven behouden in de nieuwe planopzet. Langs de B-waterloop is een beschermingszone van 1 meter aanwezig ten behoeve van het uitvoeren van inspecties en het voorkomen van instabiele oevers. Bij het uiteindelijke inrichtingsplan wordt rekening gehouden met deze beschermingszone.

De watergangen aan de zuid- en oostzijde van het plangebied zullen aangepast worden. Hierbij worden de watergangen verbreed.



Uitsnede keur Waterschap Rivierenland

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater worden geen problemen verwacht. Hierbij wordt ook voldaan aan de vereiste drooglegging. De drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Het waterschap adviseert voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,00 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,30 meter.

Hemelwater en afvalwater

Binnen het plangebied wordt gescheiden stelsel aangelegd. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het hemelwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' behandeld. Hierbij zal het hemelwater van de dakvlakken worden afgekoppeld en zullen maatregelen worden genomen om het hemelwater in openbaar gebied vertraagd af te voeren, o.a. door het toepassen van halfopen verharding (grasbetonstenen) en infiltratievoorzieningen. Hierdoor kan het hemelwater bij extreme neerslag toch snel afgevoerd worden en wordt wateroverlast voorkomen. De hwa van blok 5 en 6 wordt aangesloten op de sloot t.p.v. de Singel. De hwa's van de overige bouwblokken worden aangesloten aan de verbrede sloot aan de parkzijde. Als kopersoptie wordt een regenton aangeboden aan de bewoners. Vuilwater wordt afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel. De nieuwe woningen zullen hierop worden aangesloten

Waterkwaliteit

Bij realisatie van de woningen wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen) die niet uitloggen, of worden de bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water (en bodem) voorkomen.

Waterberging

In de Keur heeft het waterschap een vuistregel opgenomen voor de compensatie van toename aan verhard oppervlak. Deze vuistregel houdt in dat voor elke hectare nieuw verhard oppervlak

er 436 m3 waterberging gerealiseerd moet worden. Daarbij mag het waterpeil niet meer dan 0,20 meter stijgen.

In het plangebied is het plangebied grotendeels verhard (9.254 m2). In het plan is 9.087 m2 aan verharding oppervlak opgenomen. Hierdoor neemt het verhard oppervlak af met 167 m2, waardoor geen watercompensatie nodig is. Hiermee past het plan binnen de beleidsregels van het Waterschap Rivierenland. Aanvullend dient te worden opgemerkt dat met plan circa 1031 m2 extra oppervlaktewater wordt gecreëerd.

Oppervlakten bestaand en nieuw - Park Rietveld in Noordeloos				
Bestaande situatie				
Onderdeel	Oppervlakte totaal	Oppervlakte verhard	Oppervlakte onverhard	Oppervlakte water
Gras, oever, wadi	9231		9231	
Planten, heggen, struiken	347		347	
Water	998			998
Bebouwing	2981	2981		
Grind, schelpen*	915	458	458	
Bestrating, tegels, klinkers	580	580		
Asfalt, beton	5235	5235		
Totalen	20287	9254	10036	998
Nieuwe situatie				
Onderdeel	Oppervlakte totaal	Oppervlakte verhard	Oppervlakte onverhard	Oppervlakte water
Gras tegels*	1075	538	538	
Gras, oever, wadi	7277		7277	
Planten, heggen, struiken	178		178	
Water	2029			2029
Bebouwing	519	519		
Grind, schelpen*	486	243	243	
Bestrating, tegels, klinkers	2857	2857		
Kavels rijwoningen*	3527	3174	353	
Kavels twee-onder-één-kapwoningen*	1196	957	239	
Kavels vrijstaande woningen*	1142	799	343	
Totalen	20286	9087	9170	2029
Totaal plangebied (verharding)	20286			
Totaal verhard bestaand		9254		
Totaal verhard nieuw		9087		
Totaal afname verhard		167		
Totaal plangebied (water)				
Totaal water bestaand				998
Totaal water nieuw				2029
Totaal toename water				1031
		*) uitgangspunten waterschap		
Weergegeven waarden in vierkante meter (m ²).		vrijstaande woningen 70% verharding		
Waarden rekenkundig afgerond op hele vierkante meters.		2-onder-1 kapwoningen 80% verharding		
Beperkte verschillen in oppervlakten worden veroorzaakt door afronding		rijtjeswoningen 90% verharding		
		open verharding geldt voor 50%		

Watertoets

In het kader van de watertoets is het plan voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft op 7 maart 2022 aangegeven positief te zijn over het plan en ook enkele opmerkingen over het plan gemaakt. Deze zijn verwerkt in de waterparagraaf. Daarnaast wordt de aanbeveling om de watergangen aan de westzijde te koppelen meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

5.1.3 Conclusie water

Ten aanzien van het oppervlaktewater, grondwater en afvalwater worden geen problemen verwacht. Ook hoeft in het plan geen watercompensatie plaats te vinden. Dit aangezien het verhard oppervlak door het plan aanzienlijk afneemt. Hoewel niet noodzakelijk wordt in het plan extra water gerealiseerd door het verbreden van de bestaande watergangen. Hierbij wordt 995 m² extra oppervlaktewater gecreëerd. Voor de verbreding van de watergang, de steigers en bruggen wordt een watervergunning aangevraagd.

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding in (de nabijheid van) het plangebied. Het plan voldoet hiermee aan de regels het Waterschap Rivierenland.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het *Besluit ruimtelijke ordening* dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de *Wet bodembescherming* (1996) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Voor ruimtelijke plannen moet ten minste een historisch onderzoek worden verricht (conform NEN 5725). Als uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht (conform NEN 5740).

5.2.2 Bodemonderzoek

Voor het plan is door Grondslag een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijkt dat slechts lichte verontreinigingen zijn geconstateerd. Deze vormen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen geen belemmering voor het plan.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt wel dat er op de locatie één geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en minerale olie in de grond aanwezig is. Bij herontwikkeling van deze locatie dienen deze sterke verontreinigingen te worden gesaneerd.

Het bodemonderzoek moet daarom bij aanvraag van een omgevingsvergunning nogmaals worden getoetst. Hierbij wordt aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen vanuit bodemkundig oogpunt wel verleend kan worden, echter nog niet in werking kan treden. Dit vanwege de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.2.c kan in dat geval een omgevingsvergunning pas in werking treden nadat door het bevoegd gezag is bepaald dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en is ingestemd met het saneringsplan of een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS).

5.2.3 Conclusie bodemonderzoek

Op basis van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van het plan. Wel zal in het kader van de bouw aanvraag een sanering moeten plaatsvinden of een BUS-melding moeten gedaan.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

Natuurbescherming in Nederland

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Nederland (voormalig EHS) en het Programma Groen zijn ruimtelijk vastgelegd in de Agenda Groen. Het Natuurnetwerk is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

5.3.2 Onderzoek flora en fauna

In het kader van het plan is een quickscan flora en fauna onderzoek uitgevoerd. En er is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten opgenomen.

Aanvullend ecologisch onderzoek

In de periode mei en juni 2023 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van rugstreeppadden op de planlocatie. Het onderzoek is uitgevoerd conform het kennisdocument (BIJ12, 2017). Tijdens het onderzoek zijn geen ei-snoeren of larven aangetroffen, tevens is er geen eDNA aangetoond in de oppervlaktewateren op de planlocatie en is er geen kooractiviteit op de planlocatie en in de directe omgeving ervan waargenomen. Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat de oppervlaktewateren op de planlocatie en in de directe omgeving ervan geen essentiële functie hebben voor de rugstreeppad. De beoogde ingreep leidt derhalve niet tot negatieve effecten op de rugstreeppad. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er dienen maatregelen getroffen te worden om negatieve effecten op de rugstreeppad en vissen te voorkomen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden.

In het kader van het bestemmingsplan is een stikstofberekening uitgevoerd door Blom Ecologie (zie bijlage). Uit de berekening blijkt dat het plan geen significante bijdrage levert aan de stikstofdepositie (zowel bouw- als gebruiksfase). Er is daarom ook geen vergunning van de Wet Natuurbescherming nodig.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.3.3 Conclusie

Als gevolg van het plan worden geen negatieve effecten op beschermde gebieden of de populaties van beschermde planten of dieren verwacht. Ook blijkt uit de stikstofberekening dat het plan geen significante bijdrage levert aan de stikstofdepositie (zowel bouw- als gebruiksfase). Het plan levert daarom geen belemmering ten aanzien van ecologie.

Om verstoring van eventuele soorten te voorkomen dienen de volgende maatregelen te worden genomen:

- De start van de (sloop- en bouw) werkzaamheden dient plaats te vinden buiten de broedperiode van vogels (globaal van maart t/m juli). Indien dit onverhoopt niet mogelijk is, dan dient ten laatste twee weken voor de werkzaamheden aanvangen het terrein door een deskundige te worden gecontroleerd op mogelijke broedvogels. Denk hierbij aan vogelnesten in hoekjes van schuren, in de bomen en struiken op het terrein, maar ook op de grond wanneer deze enige tijd braak ligt tussen de werkzaamheden door en er vegetatie op is gaan groeien. Een broedsel is altijd beschermd ook buiten de broedperiode.
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan zandhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, kolonisatie van de rugstreeppad, vissen en algemene broedvogels (in het kader van algemene Zorgplicht). Voor deze soorten dienen

maatregelen te worden getroffen vóór de sloop-, kap- en graaf- werkzaamheden om effecten te voorkomen.

Extra aanbevelingen "natuurinclusief bouwen"

Bij het ontwerp van de nieuwe woningen is het aanbevolen om rekening te houden met functies voor vleermuizen en vogels: denk aan vleermuisvriendelijke verlichting, inbouw neststenen en aanplant van inheemse soorten groen (planten, struiken, bomen). Het is ten eerste aan te raden om het bestaande groen te behouden, aangezien deze een hogere natuurwaarde heeft dan nieuwe aanplant.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Molenlanden, hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid, vastgesteld op 24 november 2009, is genaamd "Een archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart".

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 bodem verstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

5.4.2 Onderzoek cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarde aanwezig. Hierdoor worden door het plan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.4.3 Onderzoek archeologie

Op basis van de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een middel archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachting is vertaald in een bestemmingsplan, waarbij een dubbelbestemming archeologie 4 geldt voor het gehele plangebied.

Aangezien de ontwikkeling groter is dan 250 m² is een archeologisch onderzoek vereist. Door het bureau SOB Research is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Dit rapport is getoetst door Hamaland advies. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen weergegeven.

Conclusies

Ter plaatse van het plangebied wordt een bodemopbouw verwacht bestaande uit een opgebrachte bovenlaag op komafzettingen van Tiel IIIa op Hollandveen op geul of oeverafzettingen van Gorkum IV mogelijk met inschakelingen van Hollandveen op Basisveen. In het noordelijk deel van het plangebied is sprake van subrecente ophogingen gerelateerd aan de in de 2e helft van de 20e eeuw gerealiseerde bedrijfsbebouwing.

Om de archeologische verwachting te toetsen heeft SOB 15 verkennende boringen gezet tot 3 m-mv. Uit de resultaten van het booronderzoek is gebleken dat er in het zuidelijk deel van het plangebied sprake is van een bouwvoor op komafzettingen op Hollandveen op oeverafzettingen op Hollandveen op (oever) afzettingen van Gorkum IV. In het noordelijk van het plangebied is sprake van een subrecente ophoging op komafzettingen op geulafzettingen van Gorkum IV. Het Hollandveen is daar niet aangetroffen. Plaatselijk is sprake van een intacte top van de Afzettingen van Tiel IIIa. Onder deze afzettingen was sprake van geulafzettingen van Gorkum IV. Er zijn tijdens het booronderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Advies Hamaland

Er zijn geen aanwijzingen voor een veraarde top van het bovenste pakket Hollandveen. Dit wijst erop dat het Hollandveen niet of slechts zeer kortstondig aan het oppervlak heeft gelegen voordat het afgedekt werd met sediment (komafzettingen). De kans op bewoningssporen is daarmee nihil. Wel geldt voor de top van de aanwezige oeverafzettingen van Gorkum IV een verhoogde archeologische trefkans voor sporen uit het Laat-Neolithicum en de Bronstijd. Sporen van bewoning in deze afzettingen manifesteren zich niet altijd door middel van een 'vuile laag' waardoor ze lastig op te sporen zijn met boringen.

Omdat er nog geen inrichtingsplan bekend is, is nog niet vast te stellen waar exact diepe(re) bodemingrepen plaatsvinden. Wij adviseren echter om een bufferzone van minimaal 20 cm aan te houden boven de top van deze oeverafzettingen die aangetroffen zijn op dieptes variërend van 1,4 – 1,7 m-mv (2,5 - 2,8 m -NAP) in het zuidelijk deel van het plangebied en een diepte variërend van 1,2-1,7 m-mv (2,0 - 2,5 m -NAP) in het noordelijk deel van het plangebied.

Indien toch nog diepere bodemingrepen voorzien zijn dan de bufferzone toelaat, dan adviseren wij om op die locaties een archeologische begeleiding van graafwerkzaamheden conform protocol Opgraven te laten uitvoeren. Voorafgaand aan gravend onderzoek dient een Programma van Eisen opgesteld te worden dat getoetst zal worden door de archeologisch adviseur van gemeente Molenlanden.

5.4.4 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Met het plan worden geen cultuurhistorische en archeologische waarden aangetast indien geen diepe bodemingrepen plaatsvinden. Mocht dit wel het geval zijn dat dient archeologische

begeleiding plaats te vinden bij de graafwerkzaamheden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen ten aanzien van de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wegverkeer

De Wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag bij vaststelling van omgevingsvergunning de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Uitzondering hierop betreft de toetsing bij rijkswegen. Als meerdere rijkswegen in de directe nabijheid van een plan zijn gelegen dient het gecumuleerde geluidsniveau van deze wegen te worden gehanteerd bij de toetsing aan de Wet geluidhinder (SWUNG1).

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Als dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde 'Hogere waarde'. De Hogere waarde mag alleen worden verleend als uit akoestisch onderzoek blijkt dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting brengen niet mogelijk is. Aan de 'Hogere waarde' is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder¹. Voor de aanleg van een weg geldt een maximale geluidsbelasting van resp. 53 en 58 dB op bestaande woningen in buitenstedelijk respectievelijk stedelijk gebied. Voor de nieuwbouw van agrarische woningen geldt een maximale geluidsbelasting van 58 dB.

Railverkeerslawaaai

Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een spoorwegtraject voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. De maximale hogere waarde voor nieuwe woningen in de zone van een spoorwegtraject bedraagt 68 dB.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrie terrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde 'zwarte lawaaimakers' als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidsbelasting vanwege het industrie terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde) op woningen in de geluidszone van een industrie terrein bedraagt 50 dB(A). De maximaal toelaatbare geluidsbelasting op nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A), voor bestaande woningen bedraagt deze 60 dB(A). De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere

¹Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Cumulatie

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden verplicht de Wet geluidhinder het inzichtelijk maken van het gecumuleerde geluidsniveau. Dit betreft het gezamenlijk geluidsniveau van alle relevante geluidsbronnen (weg, rail, industrie). Een bron is relevant indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De gemeente kan een hoger grenswaarde vaststellen als er sprake is van een aanvaardbare gecumuleerde geluidsbelasting.

5.5.2 Onderzoek geluid

Verkeerslawaaai

Voor het plan is door het bureau Cauberg Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaai. De planlocatie ligt in de zone van enkele omliggende wegen: Botersloot, Grotewaard en de N214.

Uit de rekenresultaten volgt dat de optredende geluidbelasting (inclusief aftrek ingevolge art. 110g Wgh) voor deze drie separate wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarden. Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting (exclusief aftrek ingevolge art. 110g Wgh) cumulatief maximaal 52 dB bedraagt ten gevolge van wegverkeer. Voor wegen waarop de snelheidslimiet 70 km/uur of meer bedraagt is de cumulatieve geluidbelasting maximaal 50 dB.

Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Er hoeven geen hogere waarden aangevraagd te worden.

5.5.3 Conclusie geluid

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat het bouwplan ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaai inpasbaar is. Er behoeft geen hogere waarde procedure te worden gevolgd.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* legt de belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit vast. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriele Regelingen.

Wet Milieubeheer

In bijlage II van de *Wet milieubeheer* staan voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de *Wet milieubeheer*. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of;
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of;
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂), of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)².

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB '*Gevoelige Bestemmingen*' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.6.2 Onderzoek luchtkwaliteit

Voor het plan is onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM).

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

Het plan betreft de realisatie van 45 woningen, dit aantal ligt ver onder de normering van 1.500 woningen. Er is in dit geval sprake van het "Niet in Betekenende Mate" bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Huidige luchtkwaliteit

Door middel van de NSL-monitoringstool kan gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied. Op de NSL-kaart voor de luchtkwaliteit zijn metingen verricht voor het bepalen van de luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentratie voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} kleiner is dan 35 µg/m³.

²Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdragen van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

Bovendien is het aantal dagen dat de toegestane concentratie voor stikstof en fijnstof wordt overschreden minder dan 35 dagen.

5.6.3 Onderzoek stikstofdepositie

In het kader van het bestemmingsplan is een stikstofberekening uitgevoerd door Blom Ecologie (zie bijlage). Uit de berekening blijkt dat het plan geen significante bijdrage levert aan de stikstofdepositie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de woningen zonder houthaard of sierhaard en zonder rookgaskanaal worden opgeleverd. Er is daarom ook geen vergunning van de Wet Natuurbescherming nodig.

5.6.4 Conclusie luchtkwaliteit en stikstofdepositie

Vanuit luchtkwaliteit en stikstof zijn geen belemmeringen voor het plan.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer - over weg, water en spoor en door buisleidingen - van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens en de mogelijke aanwezigheid van explosieven vallen onder externe veiligheid.

Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de *Wet ruimtelijke ordening* getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de bijbehorende *Regeling externe veiligheid inrichtingen*, zoals deze op dit moment luiden (Revi II) bevat de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15) -opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties.

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb, 2011) is gebaseerd op de *Wet milieubeheer* en de *Wet ruimtelijke ordening*. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

5.7.2 Onderzoek externe veiligheid

Voor de woning is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart.nl. De mogelijke risicobronnen rond het plangebied zijn hierbij in kaart gebracht.

Risicovolle inrichtingen

De woningen zijn kwetsbare objecten. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van plangebied aanwezig.

Propaantank

Voor propaantanks gelden op grond van het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden. Deze afstanden zijn van ruimtelijk belang als ze strekken tot buiten de perceelsgrens van de milieu-inrichting (bedrijf). Propaantanks kennen veiligheidszones van 10 meter. Nabij of in het plangebied zijn geen propaantanks aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Nabij het plangebied ligt een gasleiding. Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitscontour (invloedsgebied) van de buisleiding. De leiding vormt daarom geen belemmering voor het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

De nabijgelegen N214 is aangewezen als een route gevaarlijke stoffen. De zuidelijke grens van het plangebied ligt net binnen de 200 m van de veiligheidszone van de route (195 m). Het betreft echter het park waar geen woningen komen en vrijwel geen personen aanwezig zijn. Het deel waar de woningen komen ligt buiten de 200 m veiligheidszone van de route (230 m). Dat betekent dat op grond van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes een verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven. Wel dient aandacht besteed te worden aan de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

5.7.3 Uitwerking groepsrisico

Algemeen

In de hiernavolgende paragraaf worden maatregelen besproken die de risico's van risicobronnen kunnen beperken. Het advies dat Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid heeft uitgebracht over het plan is hierin verwerkt.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpdiensten, in hoeverre zij in staat zijn hun taken uit te voeren en om daarmee verdere escalatie te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen, bluswatervoorzieningen en de brandweernorm.

Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Uitschakelbare mechanische ventilatie

Ten aanzien van mechanische ventilatie adviseert de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) om de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Uit de globale check blijkt dat het plangebied goed bereikbaar is en voldoende bluswatervoorzieningen zijn. Hiermee is het plan in lijn met de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019. Ten aanzien van de mechanische ventilatie wordt het advies van de VRZHZ overgenomen door een voorziening op te nemen waardoor de mechanische ventilatie handmatig kan worden uitgeschakeld bij een calamiteit.

Zelfredzaamheid

Onder zelfredzaamheid wordt verstaan: de mogelijkheid van personen om zichzelf, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten, in veiligheid te brengen. De fysieke eigenschappen van personen, gebouwen en omgeving zijn van invloed op de zelfredzaamheid. Van personen die verminderd zelfredzaam zijn, wordt verondersteld dat zij het gebied niet zelfstandig kunnen verlaten. Deze groep personen heeft extra aandacht nodig.

Voorliggend plan maakt geen functie mogelijk die specifiek gericht is op de huisvesting of aanwezigheid van minder zelfredzame personen. Over het algemeen zijn de personen die binnen het plangebied aanwezig zijn voldoende zelfredzaam om bij een eventueel ongeval het plangebied te ontvluchten.

5.7.4 Conclusie externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor het plan.

5.8 Bedrijven en milieuzoneringen

5.8.1 Wet- en regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Bedrijven en Milieuzonering

De VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is. Van belang bij milieuzonering is dat:

- bij woningen en andere gevoelige functies hinder en gevaar zoveel mogelijk voorkomen of beperkt wordt;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

5.8.2 Onderzoek bedrijven en milieuzoneringen

De aard van de bedrijvigheid en daaraan gekoppeld de milieubelasting maken het gewenst binnen de bedrijvenbestemmingen een onderscheid aan te brengen op basis van milieucriteria. Dit geldt ook voor andersoortige bestemmingen, als niet uit de bestemmingsplanomschrijving (al) blijkt welke (milieu)categorie bedrijfsactiviteiten het betreft.

Als uitgangspunt zijn de activiteiten zoals genoemd bijlage 1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 genomen.

In de nabijheid van het plan zijn geen bedrijven aanwezig waarbij de richtafstand van invloed zijn op het plangebied. Hierdoor zijn vanuit bedrijven en milieuzoneringen geen belemmeringen voor het plan.

5.8.3 Conclusie bedrijven en milieuzoneringen

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzoneringen geen belemmeringen voor het plan.

5.9 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden.

5.9.1 Conclusies en aanbevelingen

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden. Daarom vormt dit aspect geen belemmering voor het plan.

5.10 Milieueffectrapportage/ M.e.r.-(beoordelings)plicht

5.10.1 Wet- en regelgeving en beleid

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat voor welke plannen en besluiten in welke gevallen een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een (directe) m.e.r.-plicht dient hoe dan ook een MER opgesteld te worden. Bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient te worden beoordeeld of de activiteit vanwege bijzondere omstandigheden toch belangrijke milieugevolgen kan hebben. Indien dat het geval is dan ligt een m.e.r.-procedure in de rede. Zo niet, dan dient het bevoegd gezag expliciet te besluiten dat geen m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Een derde situatie die zich kan voordoen betreft de situatie waarbij de betreffende activiteit qua omvang beneden de drempelwaarde voor m.e.r.-beoordeling blijft. Ook in dat geval is, op grond van art. 2 lid 5 van het Besluit m.e.r., nog een beoordeling nodig, zij het dat dit een vormvrije beoordeling betreft. De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden verwerkt in de toelichting op het 'moederbesluit'.

5.10.2 Onderzoek M.e.r.-(beoordelings)plicht

Het plan voor 45 woningen valt onder de activiteit "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals opgenomen in bijlage D onder D11.2 in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Geen van de genoemde drempelwaarden uit kolom 2 wordt overschreden. In eerste instantie is dan ook slechts een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk (zie bijlage).

Uit de m.e.r. aanmeldnotitie blijkt dat het plan het gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. De milieugevolgen zijn in deze aanmeldnotitie voldoende in beeld gebracht.

5.10.3 Conclusie M.e.r.-(beoordelings)plicht

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. Aan de hand van deze uitkomst is geen aanleiding de uitgebreide m.e.r.-procedure te doorlopen.

5.11 Duurzaamheid en Klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De nieuw te realiseren woningen moeten duurzaam en toekomstbestendig worden. De gemeente Molenlanden heeft in het 'Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen' diverse duurzaamheidsambities met de thema's gezondheid en biodiversiteit, klimaatbestendigheid, circulariteit, duurzaam vervoer en energie.

Duurzaamheid is meer dan het milieu, het gaat ook om toekomstbestendigheid van de woningen in een passende kwaliteit. De gemeente verwacht van initiatiefnemers een eigen verantwoordelijkheid om bij te dragen aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en om aandacht te besteden aan duurzaamheid (kwaliteit en toekomstbestendigheid daaronder begrepen). Bij de beoordeling van het plan zal op deze aspecten scherp getoetst worden. In ieder geval gelden de volgende randvoorwaarden:

- Woningen worden gasloos gebouwd;
- Alle woningen worden bijna energieneutraal (BENG) gebouwd.

Planspecifiek

De 45 te realiseren nieuwbouwwoningen in Park Rietveld voldoen aan de gestelde duurzaamheidsnormen uit het Bouwbesluit met betrekking tot energiezuinigheid (BENG) en milieuprestatie (MPG). Alle vrije sector woningen worden Nul-op-de-meter (NOM) woningen. De sociale woningen worden BENG gebouwd. Hierbij bieden wij de toekomstige bewoners als kopersoptie de mogelijkheid om hun woningen op te waarderen naar energieneutraal of Nul-op-de-meter (NOM). Deze mogelijkheid wordt geboden door het toevoegen van extra PV-panelen. Wij kiezen niet standaard voor NOM, omdat het plan een grote diversiteit kent aan woningen voor verschillende doelgroepen (starters, senioren, doorstromers, gezinnen) en bijbehorende verschillen in woonbudget, energiegebruik en – behoefte. Door de kopersoptie aan te bieden spelen we in op de specifieke situatie en behoefte van de toekomstige bewoner.

Daarnaast worden alle woningen in de basisuitvoering voorzien van een lucht-water warmtepomp voor de opwekking van warmte, koude en warm tapwater, balansventilatie met warmteterugwinning (wtw) en een energetisch hoogwaardige buitenschil. Daarbij worden zelfs de energieverliezen door detailaansluitingen doorgerekend en waar mogelijk en nodig gereduceerd.

Maatregelen:

- Lucht/water warmtepomp voor opwekking van warmte, koude en warm tapwater.
- Warmtepomp heeft de mogelijkheid om eerst zelfopgewekte energie te gebruiken en pas in tweede instantie over te schakelen op gebruik van netstroom.
- Woningen worden uitgevoerd met balansventilatie met wtw.
- Energieverliezen door ramen, deuren, gevels, vloeren, daken, kieren en detailaansluitingen worden geminimaliseerd en geoptimaliseerd op energieprestatie en kosten.
- Aantal PV-panelen als kopersoptie uit te breiden voor opschaling van energieneutraal / NOM.
- Door installatietechnische en bouwkundige maatregelen wordt geluidshinder van de installaties in en buiten de woningen voorkomen/beperkt.

Daarnaast wordt ingezet op de toepassing van gerecyclede en recyclebare bouwmaterialen en installaties met een lange levensduur en minimale onderhoudsbehoefte. Hiermee spelen we in op de ambities van circulariteit en een circulaire economie in 2050. De exacte uitwerking moet nader vorm krijgen. Te denken valt aan:

- Onderhoudsarme gevel (geen schilderwerk nodig).
- Onderhoudsarme installaties met lange levensduur en eenvoudige vervangbaarheid aan einde levensduur.
- Kozijnen met gerecycled en recyclebaar PVC.
- Bouwmaterialen en installaties met een beperkte milieubelasting volgens NMD/MPG.

Bovendien speelt de ontwikkeling in op de energietransitie door de mogelijkheid te bieden voor de aanleg van een solarpark en een smart grid systeem waarop de woningen kunnen worden aangesloten. Hiermee wordt energie lokaal opgewekt, opgeslagen en gedeeld, én wordt het centrale energienet ontlast. Einddoel hiervan is te komen tot een 0-op-de-wijk-oplossing. Hiermee zijn bewoners bovendien minder kwetsbaar voor wijzigende financiële/fiscale maatregelen, zoals het afwaarderen van de salderingsvergoeding. Het Smart Grid systeem wordt nader bekeken en uitgewerkt.

Door de hierboven beschreven mogelijkheid om een Smart Grid toe te passen wordt tevens ingespeeld op de toenemende vraag naar duurzame en elektrische mobiliteitsvoorzieningen. Daarmee kan op wijkniveau gebruikt worden van zelf opgewekte energie voor het opladen van elektrische voertuigen, zoals fietsen, scooters en auto's. Bewoners van de woningen met een eigen oprit hebben bovendien de mogelijkheid om op eigen terrein hun elektrische voertuigen op te laden. Hiermee spelen we in op de ontwikkeling van (toekomstig) elektrisch vervoer. Het plan past daarom binnen de kaders van de duurzaamheidsagenda.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.27a zijn Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. Overstroming;
- c. Hitte;
- d. Droogte.

Bij de inrichting van Park Rietveld is nadrukkelijk rekening gehouden met klimaatadaptatie en het bieden van ruimte voor ontwikkeling van biodiversiteit. Dit doen we door de groenblauwverhouding aanmerkelijk te verruimen in vergelijking met de huidige situatie, waarbij het bestaande perceel grotendeels is geasfalteerd. Hiermee spelen we in op het wegnemen van wateroverlast bij hevige neerslag, het beperken van overstromingsgevaar, het reduceren van hittestress en het verminderen van droogte.

Maatregelen:

- Aan de zuidzijde van het plan leggen we een park aan, waarbij we inspelen op het vergroten van de biodiversiteit, berging van water en sociale cohesie in de wijk.
- De woningen worden voorzien van een voortuin van ≥ 1.5 m1 om zoveel mogelijk openbaar groen te creëren.
- De erfafscheiding t.p.v. de voorgevels van de woningen en de kopgevels van de hoekwoningen wordt uitgevoerd als haag.
- Bovengenoemde erfafscheiding wordt uitgevoerd met drie verschillende (blijvend groene) heesters.
- De hoekwoningen worden voorzien van nestkasten voor vogels en insecten.
- We plaatsen bomen met grote kronen voor beschaduwing van geparkeerde auto's en de woningen, waarbij beschaduwing PV-panelen op de daken van woningen wordt voorkomen/beperkt.
- De bomen worden geplaatst in nieuw aan te leggen groenstroken met natuurlijke vegetatie (soort nader te bepalen in overleg met ecologisch expert).
- De groenstroken worden gecombineerd met keien/steenstapels om de vorming van insectenhollen te stimuleren.
- De groenstroken dragen bij aan de infiltratie van (regen)water in de bodem.
- De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met grastegels om (regen)water te infiltreren en vertraagd af te voeren.
- De bestaande fruitbomen blijven deels in het plan gehandhaafd en worden deels (waar wenselijk en mogelijk) verplaatst naar het nieuw in te richten park.
- Aan de zuidzijde van het plan wordt de bestaande sloot van ca. 1,5 meter verbreed naar ca. 8 meter om water te bergen en meer ruimte te bieden aan natuurlijke ontwikkeling (insecten, amfibieën).

- Om de waterkwaliteit op peil te houden worden zoveel mogelijk natuurlijke oevers toegepast.
- De hwa van blok 5 en 6 wordt aangesloten op de sloot t.p.v. de Singel.
- De hwa's van de overige bouwblokken worden aangesloten aan de verbrede sloot aan de parkzijde.
- Als kopersoptie wordt een regenton aangeboden aan de bewoners.

5.12 Windvang

Nabij het plangebied ligt een molen. Het plangebied ligt deels binnen de vrijwaringszone molenbiotoop. In het kader van dit beschermingsregime is gekeken of het plan een negatief effect heeft op de windvang van de molen.

Hierbij is afstemming gezocht met de provincie Zuid-Holland. Hieruit blijkt dat het bouwplan nagenoeg niet afwijkt van de reeds toegestane maximum bouwhoogte in het bestemmingsplan. Wel zorgen de bestaande bomen wel voor enige windvang. Deze belemmering van de windvang en het zicht op de molen wordt door maatregelen elders in de molenbeschermingszone in voldoende mate gecompenseerd. Dit wordt gedaan door het volledig verwijderen van de bomenrij ten zuiden van het terrein waar de herontwikkeling dient plaatsvindt. Hierdoor kan gebruik worden gemaakt van de afwijkmogelijkheid onder 6.25 a2 in de Omgevingsverordening. Hieronder volgt een nadere toelichting.

De breedte van de bomenrij ten zuiden van de herontwikkelingslocatie wordt ingeschat op 60 m haaks t.o.v. de molen. Uitgaande van een gemiddelde boomhoogte van 14 meter op die plek en de daar geldende maximaal toegestane hoogte van 4,5 tot 6 m op basis van de regelgeving in de Omgevingsverordening, is sprake van een overschrijding van 8 tot 9,5 meter. Dit resulteert in een minimaal windvangend oppervlak van $8 \times 60 = 480 \text{ m}^2$.

De breedte van het totale bouwplan, haaks t.o.v. de molen bedraagt ongeveer 110 m. In dat geval zou over de volledige breedte sprake mogen zijn van een overschrijding van $480/110 = 4,36 \text{ m}$, resulterend in hetzelfde windvangend oppervlak. Kijkende naar de eerder berekende hoogtes behorende bij de losse bouwvlakken dan kan geconstateerd worden dat enkel de woning op bouwvlak 9 deze hoogte overschrijdt. Er is hier overigens sprake van een bestaande woning die lager is dan op basis van het voorliggende bestemmingsplan is toegestaan. Hoe dan ook, over verreweg de grootste afstand van die 110 m is sprake van geen of een minder forse overschrijding en daarom zal er per saldo sprake zijn van een windvangend oppervlak dat minder is dan 480 m^2 . Er kan dan ook worden geconstateerd dat door het weghalen van de bomenrij aan de zuidkant van het plangebied, sprake is van voldoende compensatie voor het realiseren van de woningen met de beoogde bouwhoogtes, waarmee is gerekend.

Derhalve kan gebruik worden gemaakt van de afwijkmogelijkheid onder 6.25 a2 in de Omgevingsverordening. Dit omdat zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd. Dit kan door het volledig verwijderen van de bomenrij ten zuiden van het terrein waar de herontwikkeling dient plaats te vinden. Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarde van artikel 6.25.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan bevat een bouwplan waar ook gemeentelijke kosten mee gemoeid kunnen zijn voor de aanpassing van infrastructuur of (mogelijke) planschade.

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaalt in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit kan met een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst.

Voor vaststelling van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt. Voor het plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin de gemeentelijke kosten voor de investeringen in de infrastructuur, groen en openbare ruimte en ook de plankosten zijn gedekt. Hiermee zijn de plankosten anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

In het kader van de onderzoeksfase ex artikel 3.1.1 Bro is voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners:

1. Waterschap Rivierenland
2. Provincie Zuid-Holland
3. Waterschap, Drinkwaterbedrijf OASEN

Waterschap Rivierenland

In het kader van de watertoets is het plan voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft op 7 maart 2022 aangegeven positief te zijn over het plan en ook enkele opmerkingen over het plan gemaakt. Deze zijn verwerkt in de waterparagraaf. Daarnaast wordt de aanbeveling om de watergangen aan de westzijde te koppelen meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het waterschap geen bezwaren heeft tegen het plan.

Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft gereageerd op het plan. Op basis hiervan is een nadere onderbouwing opgenomen t.a.v. de ruimtelijke kwaliteit, compensatie bedrijventerreinen en de molenbiotoop. Aanvankelijk was ook een zonnepark voorzien. Aangezien de provincie heeft aangegeven dat deze strijdig is met de omgevingsverordening is dit onderdeel uit het bestemmingsplan gehaald.

Drinkwaterbedrijf OASEN

Het drinkwaterbedrijf Oasen heeft geen opmerkingen op het plan.

6.2.2 Participatie

In het voortraject is participatie geweest met de omgeving over de opzet van het plan Park Rietveld. Hierbij is een openbare informatieavond gehouden (zie bijlage). Daarnaast is naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden en toekomstige bewoners het plan op enkele punten aangepast.

De gemeente Molenlanden is ook nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan en het ontwerpbestemmingsplan. Na diverse overleggen en met verschillende initiatieven die informeel, en formeel zijn getoetst zijn is dit plan tot stand gekomen.

6.2.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 oktober 2022 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 inspraakreactie(s) ontvangen. In de Nota van inspraak bestemmingsplan "Noordeloos, Park Rietveld" (bijlage) zijn deze inspraakreacties beantwoord.

Op basis van de inspraakreactie is het bestemmingsplan op één punt gewijzigd. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

6.2.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Park Rietveld met bijbehorende stukken heeft vanaf 16 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Het betreft een gezamenlijke zienswijze door twee bewoners en een zienswijze van de huurder van het pand. De zienswijzen zijn samengevat in de nota van beantwoording zienswijzen en van een reactie voorzien. Deze nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Naar aanleiding van een zienswijze is er aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de rugstreeppad. Dit onderzoek is in de bijlage opgenomen. Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat de oppervlaktewateren op de planlocatie en in de directe omgeving ervan geen essentiële functie hebben voor de rugstreeppad. De beoogde ingreep leidt derhalve niet tot negatieve effecten op de rugstreeppad. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Daarnaast is een ambtshalve wijziging doorgevoerd ten aanzien van de waterparagraaf. Dit naar aanleiding van een reactie van het waterschap. Deze gaf aan dat een sloot langs de Singel ten onrechte is aangeduid als wadi. In de toelichting en het stedenbouwkundig plan is deze omissie hersteld. Ook is een kleine aanpassing in de tabel in de waterparagraaf doorgevoerd.

7 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk is aangegeven op welke wijze de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

7.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan 'Park Rietveld' bestaat uit een verbeelding, voorzien van nummer **NL.IMRO.1978.BPRietveldNDL-VG01**, waarop het plangebied en de bestemmingen zijn weergegeven en bijbehorende planregels. Ter plaatse van het plangebied wordt de bestemming 'Bedrijf' en Agrarisch gewijzigd naar de bestemming 'Woongebied', 'Verkeer' en Groen.

7.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard die in de regels zijn gebruikt. Hiermee wordt voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel 'wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welke gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Ook zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Het bestemmingsplan heeft 4 bestemmingen: 'Groen', 'Verkeer', 'Water' en 'Woongebied'. Daarnaast zijn is dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied. Tevens is een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' opgenomen voor de nabijgelegen molen.

Bestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen. Binnen de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Bestemming 'Water'

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de water, groenvoorzieningen, taluds en natuurvriendelijke oevers, voorzieningen zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken en ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug. In de bestemming Water is ook een aanduiding opgenomen t.b.v. de steigers voor de woningen.

Bestemming 'Woongebied'

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, wegen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en groen.

Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'

De dubbelbestemming regelt de bescherming van de aanwezig en de te verwachte archeologische waarden in de grond.

Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop

De vrijwaringszone – molenbiotoop regelt de bescherming van de vrije windvang van de molen, bij aanvragen van ontwikkelingen binnen de molenbiotoop wordt het SIMAV om advies gevraagd;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden in aanvulling op de bestemmingsbepalingen aanvullende regels gesteld.

Antidubbeltelregel

Dit artikel bevat bepalingen om te voorkomen dat met het wijzigingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals een erker of een balkon.

Algemene gebruiksregels

Deze regel regelt het verbod om gronden te bebouwen of te gebruiken in strijd met de bestemming.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een regel opgenomen ter bescherming van de aanwezige molenbiotoop.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsbepalingen in de bestemming nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen bij omgevingsvergunning beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de 10%-regel die is opgenomen in artikel 11 lid g niet bedoeld om bouwmogelijkheden bij voorbaat te vergroten maar een bevoegdheid waar het college onder voorwaarden gebruik van kan maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden in de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van een bestemmingsgrens.

Overige algemene regels

In dit artikel is een regeling voor voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

In deze laatste paragraaf is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet. In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Bijlage 1 Stedenbouwkundige uitwerking

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Flora- en faunaonderzoek

Bijlage 4 Aanvullend onderzoek ecologie

Bijlage 5 Stikstofberekening

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

Bijlage 8 M.e.r. aanmeldnotitie

Bijlage 9 Akoestisch onderzoek

Bijlage 10 Verslag bewonersbijeenkomst

Bijlage 11 Inspiraaknotitie

Bijlage 12 Nota van beantwoording zienswijzen