

Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, Laantje 4-5’



Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, Laantje 4-5’

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPlaantje4en5NDL-VG01

Zaaknummer:
1076352

Planstatus

Datum:
27-10-2020

Status:
Vaststelling

Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader.....	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	8
1.6 Communicatie	8
1.7 Realisatie	8
1.8 Leeswijzer.....	9
2. Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie.....	10
2.2 Nieuwe situatie	11
3. Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid.....	15
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.5 Conclusie.....	17
4. Sectorale aspecten	18
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	18
4.2 Watertoets	18
4.3 Geluid.....	19
4.4 Luchtkwaliteit	20
4.5 Bedrijven en milieuhinder	20
4.6 Externe veiligheid	21
4.7 Kabels en leidingen.....	21
4.8 Ecologie.....	22
4.9 Bodem	23
4.10 Archeologie	23
4.10 Duurzaamheid	23
5. Juridische planbeschrijving.....	24
5.1 Inleiding	24
5.2 Systematiek van de regels.....	24
5.3 Bestemmingen	24
5.4 Aanduidingen	25

6.	Verantwoording beleidskader	26
6.1	Rijksbeleid	26
6.2	Provinciaal beleid	29
6.3	Regionaal beleid	34
6.4	Gemeentelijk beleid	36
6.5	Conclusie	39
7.	Verantwoording sectorale aspecten	40
7.1	Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	40
7.2	Watertoets	43
7.3	Geluid	48
7.4	Luchtkwaliteit	50
7.5	Bedrijven en milieuhinder	52
7.6	Externe veiligheid	55
7.7	Kabels en leidingen	58
7.8	Ecologie	59
7.9	Bodem	63
7.10	Archeologie	64
7.11	Duurzaamheid	69

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21286	16-09-2019
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20190613-9-20757	13-06-2019
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	19.1308	22-07-2019
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2019/41 7/r	01-07- 2019
5	Verkennd bodemonderzoek incl. asbest	Bakker Milieuadviezen	BM/25100-2019	07-2019
6a	Verkennd archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	ADC Rapport 4980	30-07-2019
6b	Inventariserend archeologisch veldonderzoek	ADC ArcheoProjecten	-	-
7	Nota Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	01-10-2020

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Op het perceel Laantje 4-5 te Noordeloos is een bedrijfsgebouw gelegen met daaraan een burgerwoning. In het bedrijfsgebouw is thans een timmerbedrijf gevestigd en een tweede burgerwoning geïntegreerd. De werkzaamheden behorende bij het timmerbedrijf zijn beëindigd en vinden niet meer plaats op het perceel, waardoor is gekeken naar andere mogelijkheden die het perceel kan bieden. De initiatiefnemer is voornemens het bedrijfsperceel en het bedrijfsgebouw inclusief de geïntegreerde burgerwoning te saneren. De burgerwoning in de vorm van het karakteristieke voorhuis (georiënteerd op het water) blijft behouden. Ter compensatie is het plan twee vrijstaande burgerwoningen te realiseren op twee nieuw te realiseren naastgelegen woonkavels.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Wonen'. Binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Tuin' is het juridisch-planologisch niet mogelijk burgerwoningen te realiseren.

Het initiatief is middels een principeverzoek (d.d. 28 oktober 2018) voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke beantwoording (d.d. 3 april 2019) heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen Laantje 4 en 5 te Noordeloos. Het plangebied wordt aan het noorden begrensd door de openbare weg het Laantje en in het oosten door een watergang. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door het riviertje de Giessen en de perceelafscheiding van het perceel Laantje 6 zorgt voor de westelijke begrenzing van het plangebied. Het plangebied is kadastraal opgedeeld in twee percelen NDL00 – D – 644 en 698.



Figuur 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs-, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Het onderhavige plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Molenlanden. Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bedrijven zijn in de cultuurhistorische lintbebouwing niet wenselijk. Middels het plan wordt de bedrijfsbestemming op het perceel verwijderd, waarmee een volwaardig bedrijf op het perceel en daarmee in de lintbebouwing langs het Laantje uitgesloten wordt. Met de uitsluiting van een bedrijf wordt daarnaast het woon- en leefklimaat ter plaatse verbeterd. Tevens voorziet het plan in de sanering van een bedrijfsgebouw (met geïntegreerde wooneenheid) welke stedenbouwkundig niet passend is in de lintbebouwing en wordt voorzien in de sanering van overtollige erfverharding. Ter vervanging van dit alles worden drie woonkavels gerealiseerd, met daarop elk een vrijstaande burgerwoning welke qua stedenbouw wel passend is. Het plan voorziet hiermee in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en sluit aan op de concrete woningvraag binnen het dorp en de gemeente. Om te voorzien in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering heeft de initiatiefnemer een landschapsarchitect het plangebied landschappelijk in laten passen middels een landschappelijk inpassingsplan. Hiermee kunnen de nieuwe percelen en woningen op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast worden. Het plan is hiermee een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen Noordeloos', vastgesteld op 24 september 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Bedrijf;
- Tuin;
- Water;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 2;
- Waarde - Archeologie 4;
- Waterstaat - Waterbergingsgebied;
- Waterstaat - Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkbedrijf';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk';
- Maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2';
- Maatvoering 'maximum bebouwingspercentage (%): 60';
- Maatvoering 'maximum goothoogte (m): 4'.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om het perceel Laantje 4-5 volledig te wijzigen naar een woonfunctie, waarmee volwaardige bedrijfsactiviteiten juridisch-planologisch wordt uitgesloten. Op het perceel wordt het mogelijk gemaakt om, naast een te behouden wooneenheid, twee nieuwe burgerwoningen te realiseren na de sloop van het huidige bedrijfsgebouw met daarin een geïntegreerde burgerwoning en enkele bijgebouwen.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

In de voorgaande principeverzoekfase zijn de directe burens van het perceel reeds geïnformeerd.

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. In de 'Nota Zienswijzen' (zie bijlage) is de ingediende zienswijze inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien. Naar aanleiding van de zienswijze is besloten het bouwvlak aan de westgrens met 3 meter in te korten.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.6 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via internet, de Staatscourant en het Kontakt).

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het plan kan dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 7: Verantwoording sectorale aspecten.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

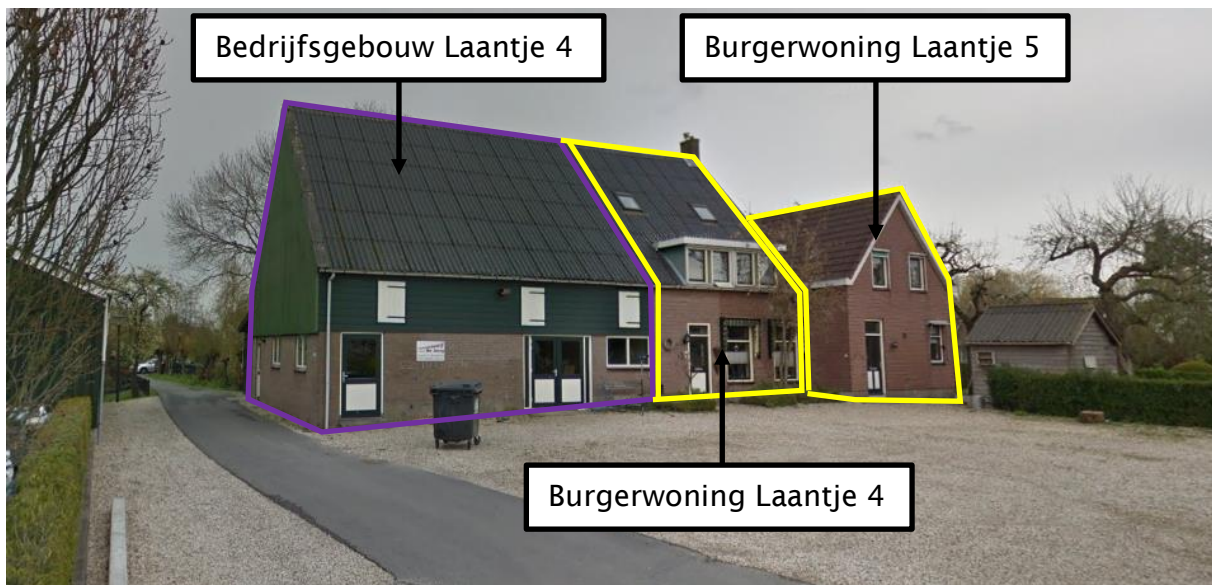
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

De kern van Noordeloos is gelegen langs een natuurlijk veenriviertje, genaamd de Noordeloos. Vanuit de klei houdende stroomrug langs dit riviertje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de huidige ligging van de slagen in het landschap. Het centrum van Noordeloos kenmerkt zich door een dichte soms stedelijke bebouwingsdichtheid. Rond de kerk is van oudsher een concentratie aan bebouwing ontstaan. Anno 2017 is de kern door latere uitbreiding, daterend uit de 20ste eeuw, zowel aan de noord- als de zuidzijde omsloten. Ondanks de latere uitbreidingen wordt het dorpsbeeld grotendeels bepaald door met name monumentale boerderijen. Het dorp Noordeloos is daarmee een karakteristiek voorbeeld van een nederzettingvorm die rechtstreeks is ontstaan uit de wijze van ontginnen in de Middeleeuwen in een groot deel van het Holland-Utrechtse veengebied. De ruimtelijke structuur van de kern Noordeloos is in hoofdlijnen nagenoeg onveranderd gebleven.

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Noordeloos, tussen de Giessen en het Laantje. Het plangebied is gelegen in de historische lintbebouwing langs het Laantje. De stedenbouwkundige structuur in de directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door grotere bouwensembles met open ruimtes ertussen. De historische lintbebouwing kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies (woningen en bedrijvigheid door elkaar) en de afwisseling van (grotere) cultuurhistorisch waardevolle (woon)boerderijen, vervangende vrijstaande nieuwbouwwoningen en (kleinere) geschakelde (arbeiders)huizen. De bebouwing langs het Laantje, zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw, heeft overwegend een traditionele landelijke uitstraling. De gebruikte bouwmaterialen zijn bij zowel de traditionele bebouwing als de latere nieuwbouw overwegend traditioneel. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende landschap.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het plangebied betreft enerzijds een woonperceel en anderzijds een bedrijfsperceel. Op het perceel is een bedrijfsgebouw gebouwd, waarin een timmerbouwbedrijf gevestigd is geweest in het noordelijk deel van het gebouw en een burgerwoning in het zuidelijk deel. Ten zuiden van het gebouw is een andere burgerwoning aanwezig. Dit alles in één bouwvolume.



Figuur 3: Zicht op het plangebied

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Middels het onderhavige plan wordt de bedrijfsbestemming, het bedrijfsgebouw en de geïntegreerde burgerwoning gesaneerd. Tevens worden overige aan-, uit- en bijgebouwen en de overvloedige erfverharding gesaneerd. De burgerwoning in de vorm van het karakteristieke voorhuis (georiënteerd op het water) blijft behouden. Ter compensatie van de saneringen worden er twee vrijstaande burgerwoningen gerealiseerd, een woning ten oosten en een woning ten westen van de te behouden woning.



Figuur 4: Nieuwe situatie

2.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

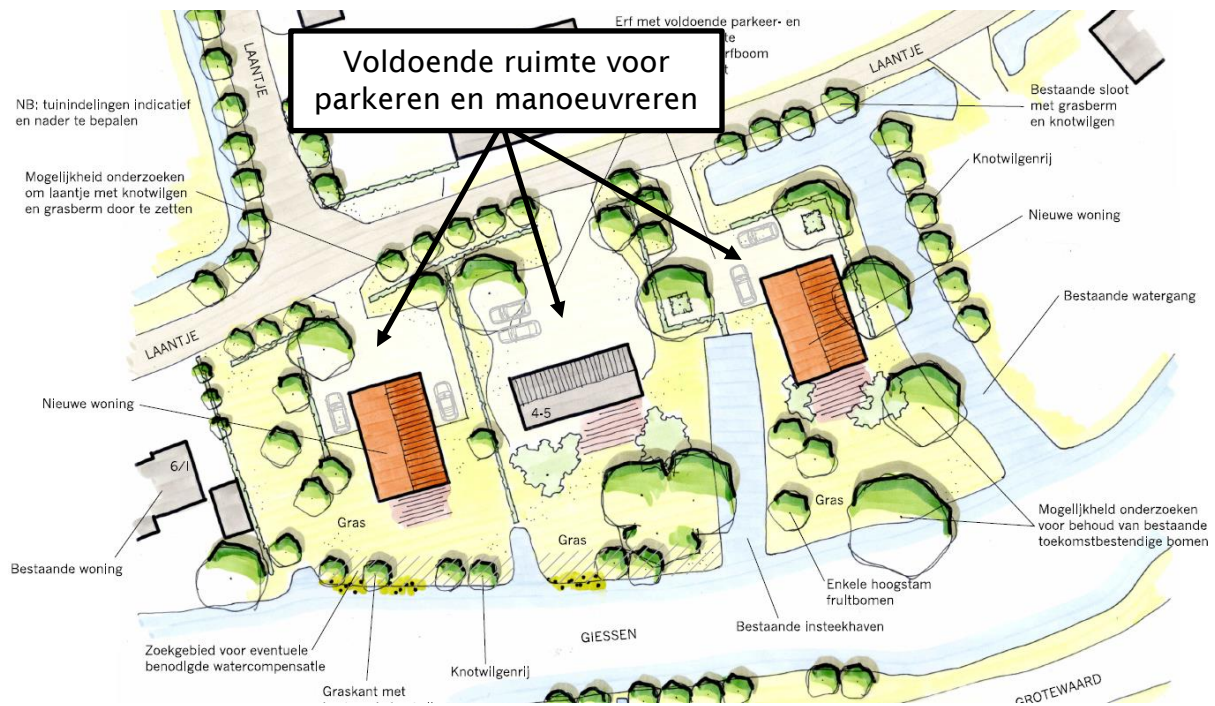
Het perceel Laantje 4-5 te Noordeloos is ontsloten met een in- en uitrit aan de oostzijde van de huidige bebouwing en een in- en uitrit aan de westzijde van de bebouwing. Aan de westzijde is het gehele erf direct gelegen aan de openbare weg, waardoor het een zeer brede ontsluiting betreft (figuur 5). Via het Laantje kan men in noordelijke richting gemakkelijk de N214 bereiken. In de nieuwe situatie krijgt elke woning een eigen kadastrale perceel met elk een eigen in- en uitrit op het Laantje (figuur 6).



Figuur 5: Westelijke ontsluiting huidige situatie

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type woning 'koop, vrijstaand' in de 'rest bebouwde kom' in 'niet stedelijk gebied' wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers). Deze benodigde parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op de woonkavels is bij de woningen voldoende ruimte voor het manoeuvreren en parkeren van 3 auto's. De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken door groen in te passen. Hiermee kan worden voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Figuur 6: Ontsluiting/parkeren nieuwe situatie

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Om in een optimale kwaliteitsverbetering te voorzien is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hiermee kunnen de percelen op een verantwoorde wijze worden ingepast in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De drie woningen krijgen ieder een eigen woonkavel met een eigen in- en uitrit en voldoende ruimte voor parkeren en manoeuvreren van auto's op eigen terrein. De bestaande watergangen ten oosten en op het midden van het perceel blijven behouden. Er worden op de overige beoogde perceelsgrenzen inhammen gecreëerd naar het karakter van het landschap langs het Laantje. Tevens is er ruimte om een insteekhaven te creëren tussen de woningen in de inhammen. Naast het inpassen van water wordt er ook voldoende groen ingepast. Waar mogelijk blijven bestaande toekomstbestendige bomen en knotwilgen behouden. Tevens wordt gekeken naar de mogelijkheden om de knotwilgen door te zetten en waar mogelijk aan te planten. De impressie van de huidige tuinindeling op het inpassingsplan is indicatief en nader te bepalen.



Figuur 7: Landschappelijke inpassingsplan

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de beleidsaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van het beleidskader staat beschreven in hoofdstuk 6.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad. Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ en is toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet vereist dan wel noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kader stellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

Het onderhavige plangebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan sluit hiermee aan op het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair op te lossen binnen bestaand stedelijk gebied.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Het onderhavige plan kan geschaad worden binnen de categorie ‘inpassen’. Het onderhavige plan is qua schaal en aard passend in dit gebied en zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Middels het onderhavige plan wordt een bedrijfsbestemming en een bedrijfsgebouw gesaneerd, uit het cultuurhistorische lint onttrokken en wordt nieuwvestiging van een bedrijf op het perceel in de toekomst uitgesloten. Hetgeen een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving tot gevolg heeft. De te realiseren woning wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast, waardoor wordt voorzien in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

3.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau zijn op ruimtelijk gebied de regionale structuurvisie 2030 ‘Open voor elkaar’ en de ‘Regionale woonvisie’ de meest bepalende beleidsdocumenten. De regionale structuurvisie benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. Bedrijven zijn in de cultuurhistorische lintbebouwing niet wenselijk. Middels het plan wordt de bedrijfsbestemming op het perceel verwijderd, waarmee een volwaardig bedrijf op het perceel en daarmee in de lintbebouwing langs het Laantje uitgesloten wordt. Met de uitsluiting van een bedrijf wordt daarnaast het woon- en leefklimaat verbeterd ter plaatse. Ter compensatie wordt één extra wooneenheid toegevoegd, naast de huidige twee eenheden. Middels het plan kan met het aanbod van drie woningen op de markt worden ingespeeld op de concrete woningbehoefte in Noordeloos en regio. Hiermee draagt het bij aan het behoud van de leefbaarheid in het dorp. De te realiseren woningen worden op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast, waardoor wordt voorzien in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het overwegend open, rustige en authentieke karakter van het landschap wordt versterkt.

In Noordeloos is er sprake van een woningbehoefte op kleine schaal. Het onderhavige plan sluit hierop aan en betreft per saldo een toevoeging van één wooneenheid, maar een aanbod van drie woningen op de markt. Dit wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het onderhavige plan sluit aan op de gemeentelijke omgevingsvisie en woonvisie. Er wordt voorzien in de gemeentelijke omgevingskwaliteiten, thema's en doelstellingen uit deze visies.

Het behoudt van de cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen is het uitgangspunt. Het karakter van het dorp blijft behouden en er wordt zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik. De woningen sluiten aan op de huidige en toekomstige vraag. Het plan betreft een organische ontwikkeling in de lintbebouwing welke kan worden gezien als een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van het Noordeloos en de gemeente Molenlanden. Het onderhavige plan draagt bij aan het streven van de gemeente Molenlanden om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Wonen'. Binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Tuin' is het juridisch-planologisch niet mogelijk burgerwoningen te realiseren.

3.5 Conclusie

Het onderhavige plan is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met het verdere rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke ruimtelijke beleid.

4. Sectorale aspecten

In dit hoofdstuk zijn de conclusies vanuit de milieuaspecten weergegeven. De uitgebreide verantwoording van de milieuaspecten staan beschreven in hoofdstuk 7.

Sectoraal aspect:	Extern onderzoek uitgevoerd:	Belemmering:	Nadere voorwaarden:
4.1 Milieueffectrapportage	Nee	Nee	Nee
4.2 Watertoets	Nee	Nee	Nee
4.3 Geluid	Ja	Nee	Nee
4.4 Luchtkwaliteit	Nee	Nee	Nee
4.5 Bedrijf-milieuhinder	Nee	Nee	Nee
4.6 Externe veiligheid	Nee	Nee	Nee
4.7 Kabels en leidingen	Nee	Nee	Nee
4.8 Ecologie	Ja	Nee	Nee
4.9 Bodem	Ja	Nee	Nee
4.10 Archeologie	Ja	Nee	Nee
4.11 Duurzaamheid	Nee	Nee	Nee

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productiewerkzaamheden, er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen etc. kan – met inachtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling – redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan ‘Noordeloos, Laantje 4-5’. De initiatiefnemer dient het (vormvrije) m.e.r.-beoordelings-besluit bij de vergunningsaanvraag te voegen.

4.2 Watertoets

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20190613-9-20757). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Watergangen

Op en rondom het plangebied zijn een A-watergang (000632) en een drietal C-watgangen (049054; 049057; 052019) gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats binnen het waterbergingsgebied van de boezem. Voor zowel de bouw- en sloopwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Waterberging en -compensatie

Eventuele volume-compensatie zal plaatsvinden aan de zuidkant van plangebied aan de Giessen. Ten behoeve van de compensatie in een toename aan verharding zal voornemens gebruik worden gemaakt van de particuliere vrijstelling, hetgeen afdeling vergunningen van het waterschap zal bepalen..

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Primaire of regionale waterkering

De sloopwerkzaamheden vallen deels binnen de kern- en de beschermingszone van de regionale waterkering. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De woningen worden gerealiseerd buiten de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder het Laantje. Het perceel Laantje 4-5 te Noordeloos is ontsloten met een in- en uitrit aan de oostzijde van de huidige bebouwing en een in- en uitrit aan de westzijde van de bebouwing. Aan de westzijde is het gehele erf direct gelegen aan de openbare weg, waardoor het een zeer brede ontsluiting betreft. Via het Laantje kan men in noordelijke richting gemakkelijk de N214 bereiken. In de nieuwe situatie krijgt elke woning een eigen kadastrale perceel met elk een eigen in- en uitrit op het Laantje. Voor de beoogde in- en uitritten dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Wel dient voor het onderhavige plan een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland voor de bouw- en sloopwerkzaamheden, de eventuele volume-inname in het boezemgebied en de watercompensatie.

4.3 Geluid

Het plan betreft de realisatie van twee nieuwe woningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de N214 (80 km/h) en enkele 60 km/h wegen (Grotewaard, Laantje, Nieuwendijk, Provinciale weg en de Noordzijde). Hiermee is het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. De conclusie van het onderzoek luidt:

‘De geluidbelasting op de gevels van bovengenoemde woningen is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer en derhalve geluidluw. Voor verblijfsruimten in woningen met een geluidsbelasting lager dan of gelijk aan 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh worden normaliter geen berekeningen uitgevoerd.’

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van wooneenheden. Hiermee is sprake van het toevoegen van milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven als gevolg van het onderhavige plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Er is sprake van een verbeterende situatie voor zowel het woon- en leefklimaat in de directe omgeving als een verbeterende situatie voor de omliggende bedrijven. Een bedrijfsbestemming wordt verwijderd en de afstand van de woningen in het plangebied tot de nabij gelegen hovenier worden in de nieuwe situatie groter dan de huidige situatie. Hierdoor heeft het onderhavige plan een verbeterende situatie voor de hovenier ten opzichte van het plangebied tot gevolg.

Tevens is er sprake van een verbeterende situatie van het woon- en leefklimaat in het plangebied en de omgeving. Een bedrijfsbestemming wordt verwijderd en de beoogde woningen zijn verder van de hovenier gelegen dan in de bestaande situatie. Hiermee is er sprake van een meer acceptabel woon- en leefklimaat voor zowel de bestaande omliggende woningen als de beoogde woningen.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan omliggende bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering beperkt en dat er sprake is van een verbetering van het woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het ten oosten een tweetal Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Doordat het plangebied op een afstand is gelegen van 0,7 km en 1,2 km kan ruimschoots worden voldaan aan de richtafstand.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig. Ten noorden van het plangebied is de N214 gelegen. Over deze provinciale weg kan incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Het plangebied is ten zuiden van de N214 gelegen op een afstand van ca. 135 meter en hiermee binnen het aandachtsgebied van 200 meter. Voor de N214 geldt geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) en het plangebied is gelegen buiten het PAG. Het onderhavige plan betreft per saldo het verwijderen van een bedrijfsgebouw en de toevoeging van een wooneenheid. Gezien de kleinschaligheid en de lage bevolkingsdichtheid zijn er geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de provinciale weg te verwachten. Ten aanzien van zelfredzaamheid bij calamiteiten is het advies om binnen te blijven, maar heeft men voldoende mogelijkheden om via omliggende wegen het gebied te verlaten. De hulpdiensten hebben hiernaast voldoende ruimte om de ramp te bestrijden en eventuele gevaarlijke stoffen op te ruimen. Een nadere beschouwing van het groepsrisico is door dit alles niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen ondervindt

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.8 Ecologie

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

Soortenbescherming

'De te slopen loods en woningen hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er hoeft geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.'

De beoogde sanering van loods en woningen en realisatie van woningen aan het Laantje 4 te Noordeloos leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan het Laantje 4 te Noordeloos uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,1 km ligt het Natura 2000-gebied Zouweboezem. De planlocatie ligt op een afstand van circa 2,6 m ten zuidwesten van het Natuurnetwerk Nederland, op 700 m van een belangrijk weidevogelgebied en 13,2 km van een strategische reservering natuur. De beoogde ontwikkeling betreft het saneren van een loods en ten behoeve van de realisatie van in 2 woningen. De werkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke en zeer beperkte toename in stikstofuitstoot (projecteffect). Over de langere termijn zal met de nieuwbouw aannemelijk sprake zijn van een relatief lagere stikstofuitstoot (hogere isolatiewaarden en een hoogrenderende stookinstallatie). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat er geen significante toename van de stikstofdepositie binnen het Natura 2000-gebied wordt verwacht. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen, mits de maatregelen getroffen worden.

4.9 Bodem

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de voorgenomen herinrichting van het terrein voor alleen woonbestemming.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.10 Archeologie

Door ADC ArcheoProjecten is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek én een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd.

De gemeente Molenlanden heeft op basis van het inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven op de locatie een selectiebesluit genomen (d.d. 10 augustus 2020; zaaknummer: 1069240) waarmee het plangebied is vrijgegeven zonder verder vervolgonderzoek.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor het onderhavige plan. Het plangebied is afdoende onderzocht en vrijgegeven. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

4.10 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het onderhavige plan voorziet in twee nieuw te realiseren woningen op de locatie. De woningen worden in het kader van het duurzaamheidsbeleid gasloos gerealiseerd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). De woningen worden op een passende en verantwoorde wijze groen ingepakt (paragraaf 2.2.3). Verder kijkt de initiatiefnemer naar verdere mogelijkheden voor duurzame energiebronnen.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Laantje 4-5' bestaat uit drie delen: de verbeelding, de regels en de toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw- en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Noordeloos, Laantje 4-5' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Noordeloos, Laantje 4-5' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'. De regels van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Laantje 4-5' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmings-regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Wonen

Ter plaatse van de drie woningen worden de huidige bestemmingen gewijzigd voor een woonbestemmingsvlak met bouwvlak en een maatvoering voor maximum aantal wooneenheden van 3.

Tuin

Tussen de weg en de woningen krijgt een strook de bestemming 'tuin' ten behoeve van de waterkering. Ook een gedeelte bij de achtertuinen behouden/krijgen deze bestemming ten behoeve van het waterbergingsgebied van de boezem.

Water

Aan de Giessen blijft een klein gedeelte waterbestemming behouden.

Waarde – Archeologie 2 & 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2' en 'Waarde – Archeologie – 4' blijven behouden en zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de waterkering wordt ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

Ter bescherming van de waterberging krijgt aan de Giessen een gedeelte van de percelen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 3;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – dijk – 1.

6. Verantwoording beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

6.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische

hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

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

6.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471).

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3). Een ontwikkeling welke

voorziet in het realiseren van 12 woningen wordt wel gezien als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).'

Het onderhavige plan voorziet in drie woningen in het plangebied. Per saldo wordt één wooneenheid toegevoegd naast twee bestaande wooneenheden (waarvan één wordt herbouwd). Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kader stellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

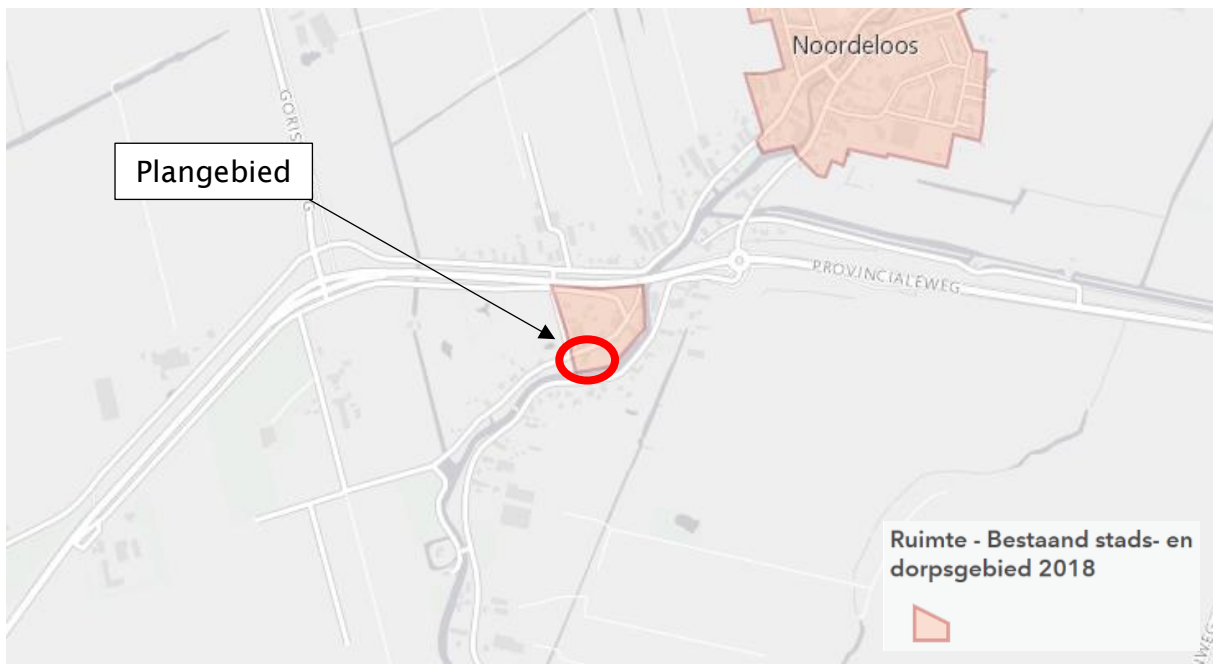
Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het onderhavige plangebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan sluit hiermee aan op het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair op te lossen binnen bestaand stedelijk gebied.



Figuur 8: Bestaand stads- en dorpsgebied

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bedrijven zijn in de cultuurhistorische lintbebouwing niet wenselijk. Middels het plan wordt de bedrijfsbestemming op het perceel verwijderd, waarmee een volwaardig bedrijf op het perceel en daarmee in de lintbebouwing langs het Laantje uitgesloten wordt. Met de uitsluiting van een bedrijf wordt daarnaast het woon- en leefklimaat ter plaatse verbeterd. Tevens voorziet het plan in de sanering van een bedrijfsgebouw (met geïntegreerde wooneenheid) welke stedenbouwkundig niet passend is in de lintbebouwing en wordt voorzien in de sanering van overtollige erfverharding. Ter vervanging worden drie woonkavels gerealiseerd, met daarop elk een vrijstaande burgerwoning welke qua stedenbouw wel passend zijn. Het plan voorziet hiermee in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en sluit aan op de concrete woningvraag binnen het dorp en de gemeente. Om te voorzien in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering heeft de initiatiefnemer tevens een landschapsarchitect het plangebied landschappelijk in laten richten middels een landschappelijk inpassingsplan. Hiermee kunnen de nieuwe percelen en woningen op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast worden.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie heeft de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap' en in het 'lint'.

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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



Figuur 9: Uitsnede kwaliteitskaart

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee de richtpunten voor de ontwikkeling in het veenweidelandschap en het lint. Voor de landschappelijke inpassing van het plangebied is door een landschapsarchitect een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke deze richtpunten volgt (paragraaf 2.2.3).

6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). 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:

- zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- 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:
- 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
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het onderhavige plan kan geschaard worden binnen de categorie ‘inpassen’. Het onderhavige plan is qua schaal en aard passend in dit gebied en zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Middels het onderhavige plan wordt een bedrijfsbestemming en een bedrijfsgebouw gesaneerd, uit het cultuurhistorische lint onttrokken en wordt nieuwvestiging van een bedrijf op het perceel in de toekomst uitgesloten. Hetgeen een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving tot gevolg heeft. De te realiseren woningen wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast, waardoor wordt voorzien in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a) De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b) Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Per saldo wordt één wooneenheid toegevoegd naast twee bestaande wooneenheden (waarvan één wordt herbouwd). Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet noodzakelijk (paragraaf 6.1.3).

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en bepaalt de beleidskeuzes met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het authentieke karakter van de regio waar bewoners zich thuis voelen een streven. Bedrijven zijn in de cultuurhistorische lintbebouwing niet wenselijk. Middels het plan wordt de bedrijfsbestemming op het perceel verwijderd, waarmee een volwaardig bedrijf op het perceel en daarmee in de lintbebouwing langs het Laantje uitgesloten wordt. Met de uitsluiting van een bedrijf wordt daarnaast het woon- en leefklimaat verbeterd ter plaatse. Ter compensatie wordt één extra wooneenheid toegevoegd, naast de huidige twee eenheden. Middels het plan kan met het aanbod van drie woningen op de markt worden ingespeeld op de concrete woningbehoefte in Noordeloos en regio. Hiermee draagt het bij aan het behoud van de leefbaarheid in het dorp. De te realiseren woningen worden op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast, waardoor wordt voorzien in een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het overwegend open, rustige en authentieke karakter van het landschap wordt versterkt.

6.3.2 Regionale woonvisie

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied een dynamische stedelijke zone. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

De huidige afspraak is een netto toevoeging van maximaal 3.364 woningen netto in totaal voor de regio voor de periode 2015-2025. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 0,7% huishoudensgroei per jaar.

Noordeloos is aangeduid als woondorp. Deze dorpen hebben verspreide huizen en kleine kernen met weinig of geen voorzieningen. Deze dorpen zijn voor voorzieningen (grotendeels) afhankelijk van omliggende dorpen of steden. Noordeloos heeft een hechte gemeenschap die gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. In het dorp is er sprake van een woningbehoefte op kleine schaal. Het onderhavige plan sluit hierop aan en betreft per saldo een toevoeging van één wooneenheid, maar een aanbod van drie woningen op de markt. Dit wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. Het plan wordt conform de afspraken afgestemd in de regio.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

Op 14 december 2017 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de Omgevingsvisie Giessenlanden vastgesteld. De Omgevingsvisie Giessenlanden heeft de formele status van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze omgevingsvisie beschrijft de visie hoe de gemeente in samenwerking met de inwoners willen zorgen voor het gemeentelijk grondgebied. De visie geeft aan:

1. Waar bestaande kwaliteiten liggen en waar ruimte ligt voor nieuwe ontwikkelingen (behoud bestaande omgevingswaarden en -kwaliteiten en versterken identiteit);
2. Op welke wijze het gemeentebestuur als partner, bij wil en bij kan dragen aan plannen en wensen van inwoners en ondernemers, passend bij de visie.

In totaal zijn er 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.

Het onderhavige plan betreft een inbreidingsplan ter plaatse van een voormalige bedrijfslocatie in het cultuurhistorische bebouwingslint. Bij de vormgeving en positionering van de vrijstaande woningen wordt aandacht besteed aan de cultuurhistorische waardevolle kenmerken van de omliggende bebouwing in het bebouwingslint. De historische waarde van het bebouwingslint en de gaafheid van het landschap zijn daarmee gewaarborgd. De nieuwe woningen en de percelen worden op een passende wijze in het lint ingepast en ingericht. Hierbij is het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen het uitgangspunt. Het karakter van het dorp blijft behouden en er wordt zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik. De woningen sluiten aan op de huidige en toekomstige vraag.

6.4.2 Woonvisie Buitengewoon Wonen

In juni 2016 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de woonvisie 'Buitengewoon Wonen in Giessenlanden' vastgesteld. De doelstelling van de woonvisie is om te komen tot een passend woningaanbod binnen een aantrekkelijk woongebied. Inwoners moeten binnen hun mogelijkheden zoveel mogelijk hun woonwensen kunnen realiseren. In het gemeentelijk woonbeleid staan de volgende thema's centraal:

1. Het faciliteren van initiatieven;
2. Aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
3. Het bevorderen van doorstroming.

In het onderhavige plan wordt één extra wooneenheid toegevoegd aan de woningvoorraad en komen er drie woningen op de markt. Het plan is daarmee kleinschalig van aard. Het plan betreft een organische ontwikkeling in de lintbebouwing welke kan worden gezien als een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van het Noordeloos en de gemeente Molenlanden. Het onderhavige plan draagt bij aan het streven van de gemeente Molenlanden om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. De woningen gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing betreffen woningen in het midden dan wel hogere prijssegment, waarmee doorstroming in de bestaande bouw wordt gestimuleerd.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskernen Noordeloos', vastgesteld op 24 september 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Bedrijf;
- Tuin;
- Water;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 4;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerwerkbedrijf';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk';
- Maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2';
- Maatvoering 'maximum bebouwingspercentage (%): 60';
- Maatvoering 'maximum goothoogte (m): 4'.



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Wonen'. Binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Tuin' is het juridisch-planologisch niet mogelijk burgerwoningen te realiseren.

6.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet van toepassing;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- De extra wooneenheid wordt gemeld in het regionaal overleg en wordt meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

7. Verantwoording sectorale aspecten

7.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffect-beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit m.e.r. van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan worden gesteld dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de Wet milieubeheer en vanuit het Besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vallen binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). Het plan betreft het saneren van een bedrijfsgebouw en het realiseren van één extra burgerwoning. Hierdoor worden geen drempels / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage overschreden waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Laantje 4-5'.

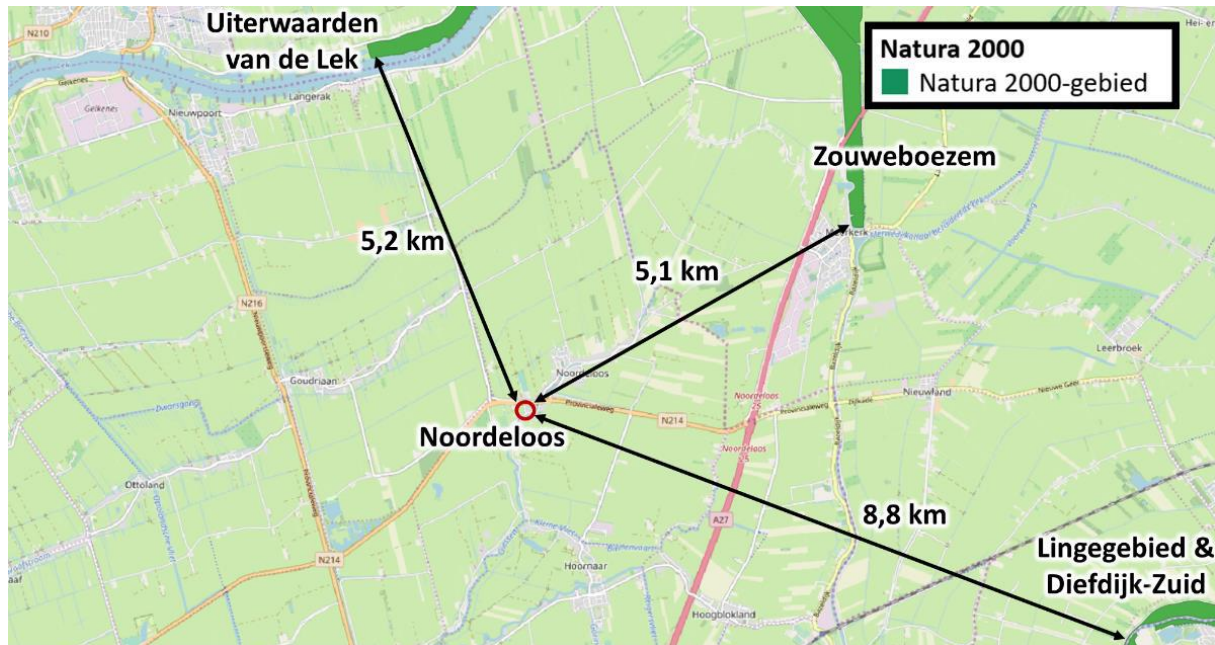
Kenmerken van het plan

Middels het onderhavige plan wordt de bedrijfsbestemming, het bedrijfsgebouw en de geïntegreerde burgerwoning gesaneerd. Ter vervanging van de saneringen worden er twee vrijstaande burgerwoningen gerealiseerd. Er vinden geen productiewerkzaamheden plaats en er is geen sprake van productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval in de nieuwe situatie. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen

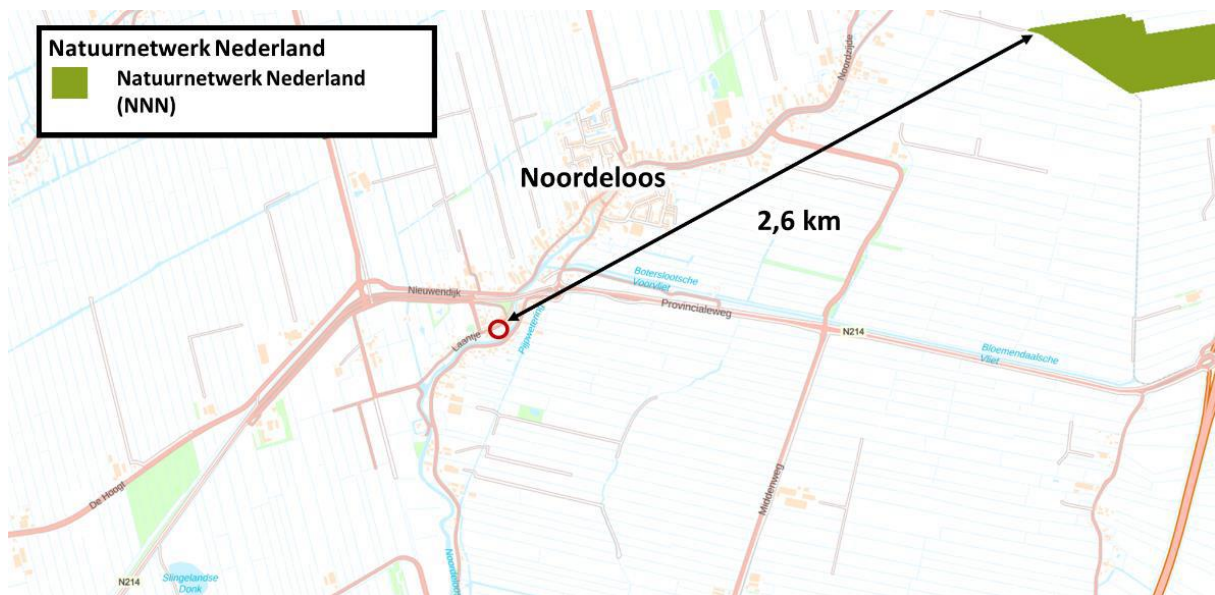
bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De bedrijfsactiviteiten zullen middels het onderhavige bestemmingsplan uitgesloten worden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000-gebieden, belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland.



Figuur 11: Plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied



Figuur 12: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen (een wooneenheid in plaats van een bedrijfsgebouw). Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen er geen significante negatieve effecten op het milieu plaatsvinden. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling

plaatsgevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende paragrafen zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productiewerkzaamheden, er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen etc. kan – met inachtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling – redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan ‘Noordeloos, Laantje 4-5’. De initiatiefnemer dient het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningsaanvraag te voegen.

7.2 Watertoets

Beleidskader

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

Waterschapsbeleid

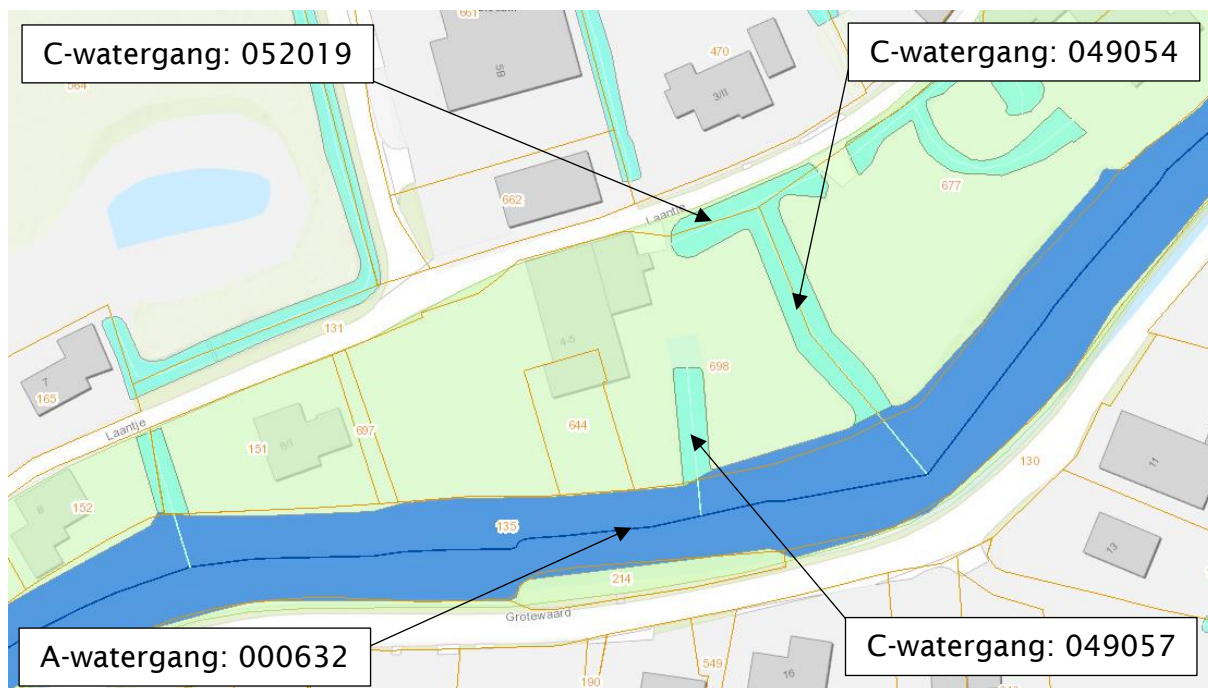
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om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

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

Verordening 'de Keur'

Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang 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 watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichting.

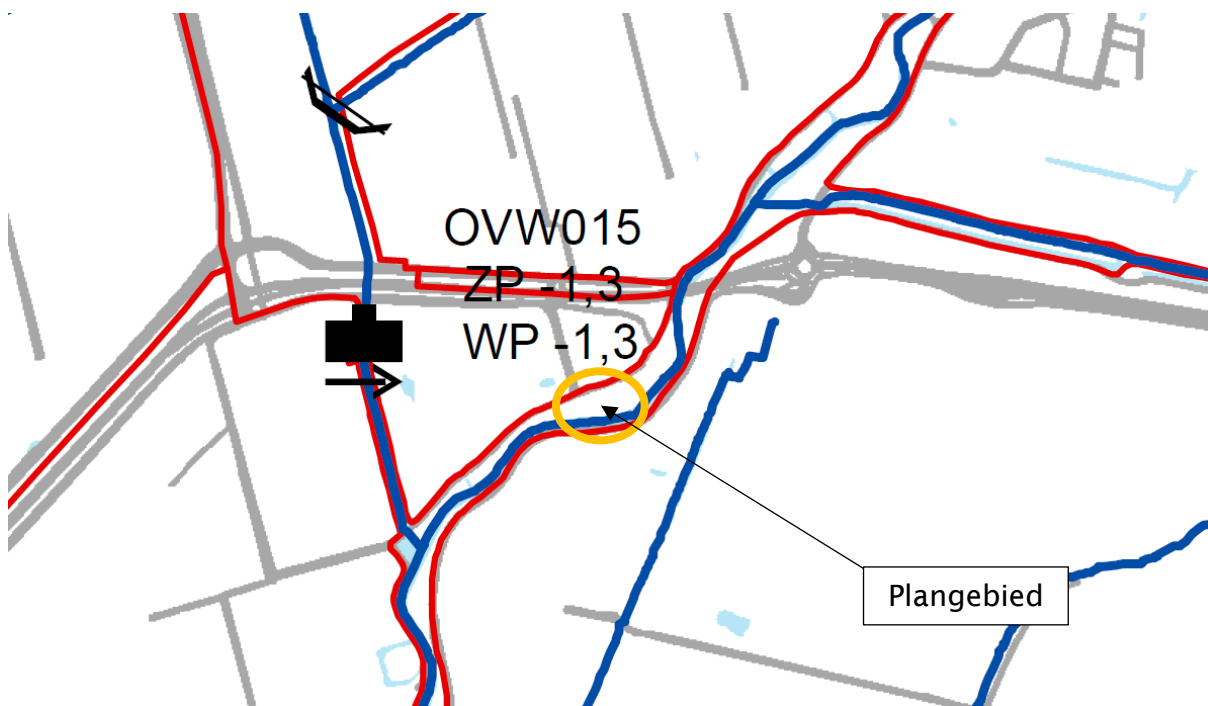
Op en rondom het plangebied zijn een A-watergang (000632) en een drietal C-watergangen (049054; 049057; 052019) gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats binnen het waterbergingsgebied van de boezem. Voor zowel de bouw- en sloopwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Figuur 13: Uitsnede legger wateren

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20190613-9-20757). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.



Figuur 14: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het onderhavige plangebied is gelegen in het boezemgebied van de Giessen. Boezemgebieden zijn de gebieden in de Alblasserwaard die liggen tussen de

boezemkades. De Giessen behoort tot de boezem van de Overwaard en heeft een boezempeil van -0,75 m NAP en een maximumpeil van -0,25 m NAP. Voor boezemgebieden geldt naast een compensatieplicht voor toename aan verhard oppervlak ook een volume compensatieplicht. Eventuele ophogingen en andere wijzigingen tussen - 0,75 m en 0,0 m NAP dienen gecompenseerd te worden.

Voor het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd. Bij de aanvraag van de watervergunning zal moeten worden aangetoond of dat de volume-inname tot 0,0 m NAP gelijk blijft of wordt gecompenseerd, zodat de berging in de Giessen niet negatief wordt beïnvloed door het plan. De eventuele compensatie dient middels een dwarsprofiel in beeld te worden gebracht. Eventuele compensatie zal plaatsvinden aan de zuidkant van plangebied aan de Giessen. Ter bescherming van het boezemgebied wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' opgenomen in het bestemmingsplan.

Naast de eventuele volume-compensatie, kan het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond tevens effecten hebben voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de vuistregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijke gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1500 m². Uit tabel 3 blijkt dat het plan resulteert in een toename aan verharding. Middels de particuliere vrijstelling is het niet noodzakelijk watercompensatie te realiseren.

Tabel 3: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte m²
Woning (voorhuis)	75 m ²
Woning (tussenwoning)	75 m ²
Bedrijfsgebouw (met aanbouw)	250 m ²
Overige erfverharding	600 m ²
Totaal bestaande situatie	1.000 m²
Nieuwe situatie	
Woning (voorhuis)	75 m ²
Twee woningen (max. 125 m ² per woning)	250 m ²
Overige erfverharding (60 % van perceel)	1.800 m ²
Totaal nieuwe situatie	2.125 m²
Verschil	1.125 m²

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het Waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van daken wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

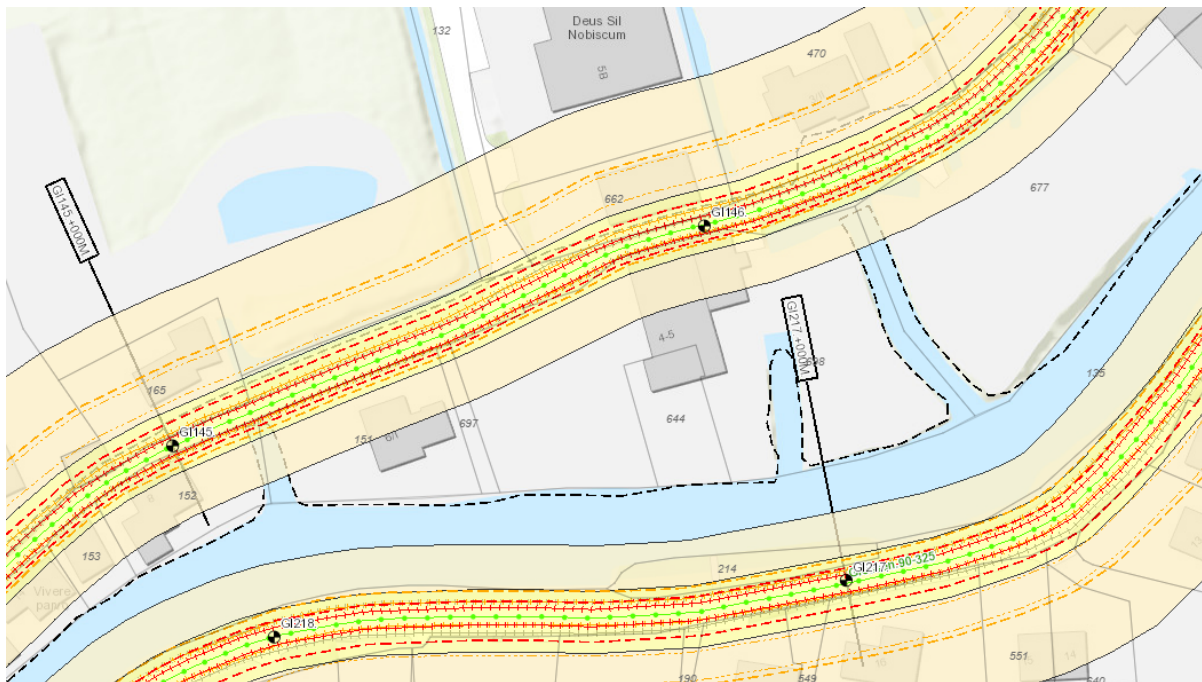
Primaire of regionale waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Binnen de kernzone gelden strenge regels voor het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

De sloopwerkzaamheden vallen deels binnen de kern- en de beschermingszone van de regionale waterkering. De woningen worden buiten de kernzone, maar kunnen deels binnen de beschermingszone worden gerealiseerd. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De woningen dienen buiten het profiel van vrije ruimte te worden gerealiseerd.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' opgenomen. Deze

dubbelbestemming en gebiedsaanduiding beschermen de waterkering voor de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming.



Figuur 15: Uitsnede legger waterkeringen

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder het Laantje. Het perceel Laantje 4-5 te Noordeloos is ontsloten met een in- en uitrit aan de oostzijde van de huidige bebouwing en een in- en uitrit aan de westzijde van de bebouwing. Aan de westzijde is het gehele erf direct gelegen aan de openbare weg, waardoor het een zeer brede ontsluiting betreft. Via het Laantje kan men in noordelijke richting gemakkelijk de N214 bereiken. In de nieuwe situatie krijgt elke woning een eigen kadastrale perceel met elk een eigen in- en uitrit op het Laantje. Voor de beoogde in- en uitritten dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Wel dient voor het onderhavige plan een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland voor de bouw- en sloopwerkzaamheden, de eventuele volume-inname in het boezemgebied en de watercompensatie.

7.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsfeer van enig spoorwegtraject en/of gezoneerd industrieterrein, waardoor uitsluitend hoeft te worden gekeken naar wegverkeerslawaaï.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van twee nieuwe woningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de N214 (80 km/h) en enkele 60 km/h wegen (Grotewaard, Laantje, Nieuwendijk, Provinciale weg en de Noordzijde). Hiermee is het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. De conclusies van het onderzoek luiden:

- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de N214 ten hoogste 46 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wegverkeer;*

- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Grotewaard, Laantje, Nieuwendijk, Provinciale weg en Noordzijde ten hoogste respectievelijk 44, 39, 26, 23 en 23 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 47 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen alzijdig over geluidluwe gevels en buitenruimte beschikken en aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

Voor deze woningen hoeven geen hogere waarden te worden aangevraagd.

De geluidbelasting op de gevels van bovengenoemde woningen is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer en derhalve geluidluw. Voor verblijfsruimten in woningen met een geluidsbelasting lager dan of gelijk aan 53 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh worden normaliter geen berekeningen uitgevoerd.

Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwmaterialen (standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters, spouwmuren etc.) een minimale geluidwering van 20 dB wordt bereikt.'

Conclusie

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

7.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 4: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2018 het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 18,6 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,3 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,2 µg PM2,5/m³.

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

Besluit Niet In Betekenende Mate

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10;

- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

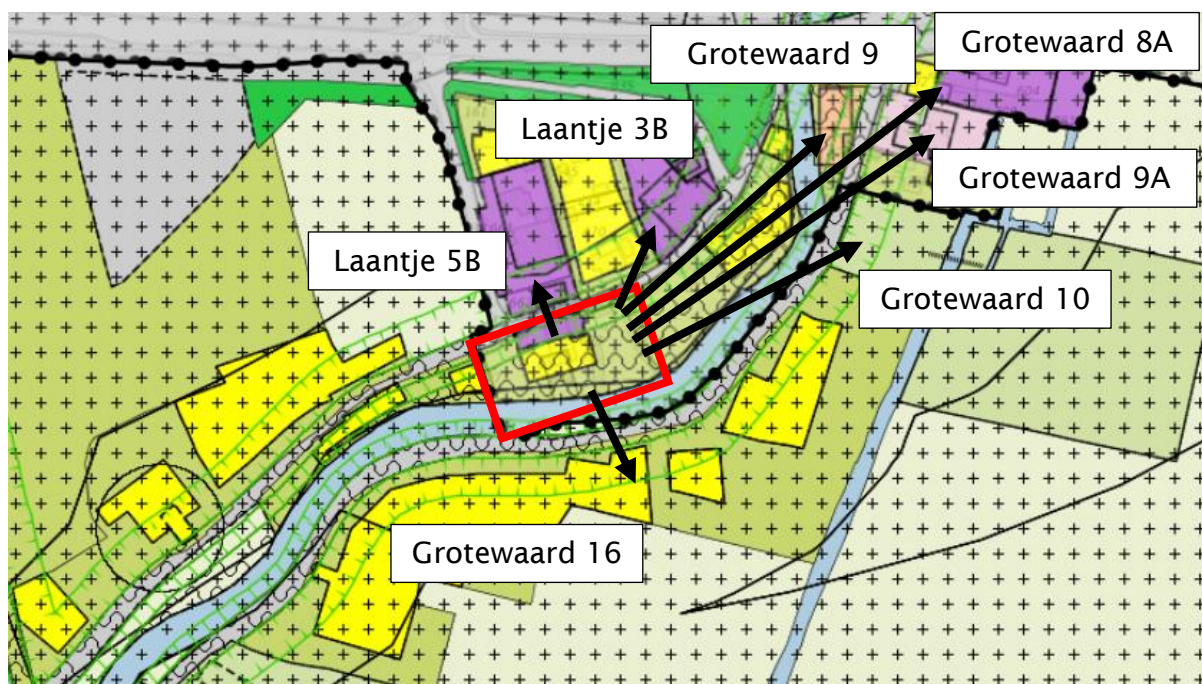
Tabel 5: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van wooneenheden. Hiermee is sprake van het toevoegen van milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven als gevolg van het onderhavige plan. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handboek bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden mogen één afstandstrap worden verlaagd. In onderstaande tabel en afbeelding is het plangebied ten opzichte van omliggende bedrijven uiteengezet.

Tabel 6: Omliggende bedrijven				
Adres	Functie	Milieucat.	Zwaarste richtafstand	Werkelijke afstand (ca.)
Laantje 3B	Aannemersbedrijf (Dekker Kozijnen)	3.1	30 meter (geluid)	40 meter
Laantje 5B	Hovenier	3.1	30 meter (geluid)	18 meter
Grotewaard 8A	Bikker Motoren	2	10 meter (geluid)	194 meter
Grotewaard 9	Kleinschalig tuincentrum (Dick voor Mekaar Shop)	2	10 meter (geluid)	130 meter
Grotewaard 9A	Kantoor (Stichting Videma)	1	0 meter (geluid)	153 meter
Grotewaard 10	Agrarisch bedrijf (fokken en houden van melkvee)	3.2	50 meter (geluid)	107 meter
Grotewaard 16	Minicamping (Giessenwaard)	3.1	30 meter (geluid)	48 meter



Figuur 16: Plangebied t.o.v. omliggende bedrijven

Er kan worden geconcludeerd dat het plangebied enkel binnen de richtafstand voor geluid van de hovenier ten noorden van het plangebied is gelegen. Echter wordt middels het onderhavige plan de minimale afstand van het bedrijf tot een woning in het plangebied juist verhoogd. In de huidige situatie is de tussenwoning gelegen op 16 meter van de bedrijfsbestemming. Middels het onderhavige plan wordt deze tussenwoning gesaneerd en wordt de minimale afstand van het bedrijf tot een woning binnen het plangebied 20 meter. Hiermee is er voor het bedrijf ten opzichte van het plangebied sprake van een verbeterende situatie en wordt het bedrijf minder beperkt. Tevens wordt het bedrijf reeds beperkt door de woningen rondom het bedrijf (Laantje 3/II, 4/5, 5/I en 6; buiten het plangebied) die dichterbij zijn gelegen dan de beoogde locaties van de te realiseren woningen. De woningen in het

plangebied zullen het bedrijf daarom niet verder beperken dan in de bestaande situatie, de beperkingen vanuit het plangebied worden zelfs minder.

Tevens is er sprake van een verbeterende situatie van het woon- en leefklimaat in het plangebied en de omgeving. Een bedrijfsbestemming wordt verwijderd en de beoogde woningen zijn verder van de hovenier gelegen dan in de bestaande situatie. Hiermee is er sprake van een meer acceptabel woon- en leefklimaat voor zowel de bestaande omliggende woningen als de beoogde woningen.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan omliggende bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering beperkt en dat er sprake is van een verbetering van het woon- en leefklimaat.

7.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10^{-6} per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het ten oosten een tweetal Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op deze locaties zijn beide een maatschap in het fokken en houden van rundvee gelegen met daarbij een propaantank. De richtafstand van het plaatsgebonden risico 10^{-6} ligt op 9 en 10 meter. Doordat het plangebied op een afstand is gelegen van 0,7 km en 1,2 km kan ruimschoots worden voldaan aan de richtafstand.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig. Ten noorden van het plangebied is de N214 gelegen. Over deze provinciale weg kan incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het aandachtsgebied van 200 meter van hoofdwegen moet rekening gehouden te worden met het groepsrisico. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen langs hoofdwegen gekeken moet worden naar lokale veiligheidsaspecten en de mogelijkheden om het groepsrisico te beperken. Tevens dient men rekening te worden gehouden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Hiervoor is in het Basisnet Weg een zone van 30 meter opgenomen langs provinciale wegen. Dit gebied is aangeduid als Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). Binnen deze zone is bouwen mogelijk in afweging met de gemeente op basis van de lokale situatie.

Het plangebied is ten zuiden van de N214 gelegen op een afstand van ca. 135 meter en hiermee binnen het aandachtsgebied van 200 meter. Voor de N214 geldt geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) en het plangebied is gelegen buiten het PAG. Het onderhavige plan betreft per saldo het verwijderen van een bedrijfsgebouw en de toevoeging van een wooneenheid. Gezien de kleinschaligheid en de lage bevolkingsdichtheid zijn er geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de provinciale weg te verwachten. Ten aanzien van zelfredzaamheid bij calamiteiten is het advies om binnen te blijven, maar heeft men voldoende mogelijkheden om via omliggende wegen het gebied te verlaten. De hulpdiensten hebben hiernaast voldoende ruimte om de ramp te bestrijden en eventuele gevaarlijke stoffen op te ruimen. Een nadere beschouwing van het groepsrisico is door dit alles niet noodzakelijk.



Figuur 17: Uitsnede risicokaart

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen ondervindt

7.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

7.8 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft het saneren van een bedrijfsgebouw, een wooneenheid, bijgebouwen en de realisatie van woningen. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfsplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

Soortenbescherming

'De te slopen loods en woningen hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er hoeft geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.'

De beoogde sanering van loods en woning en realisatie van woningen aan het Laantje 4 te Noordeloos leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan het Laantje 4 te Noordeloos uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

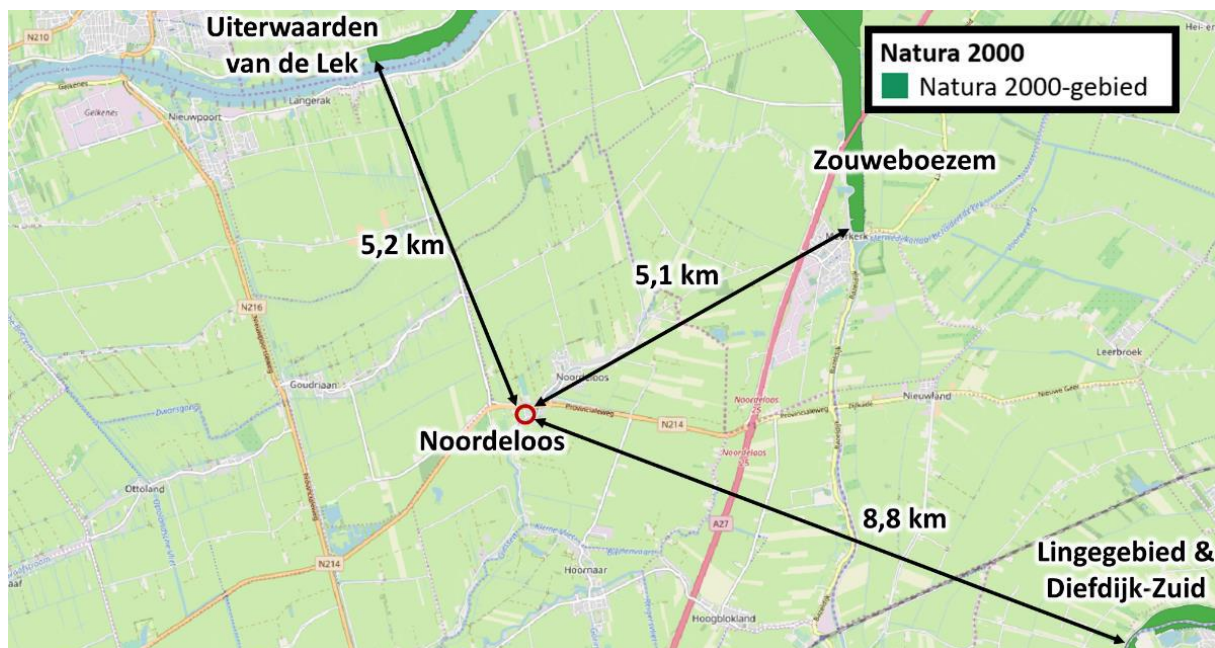
- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke*

verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

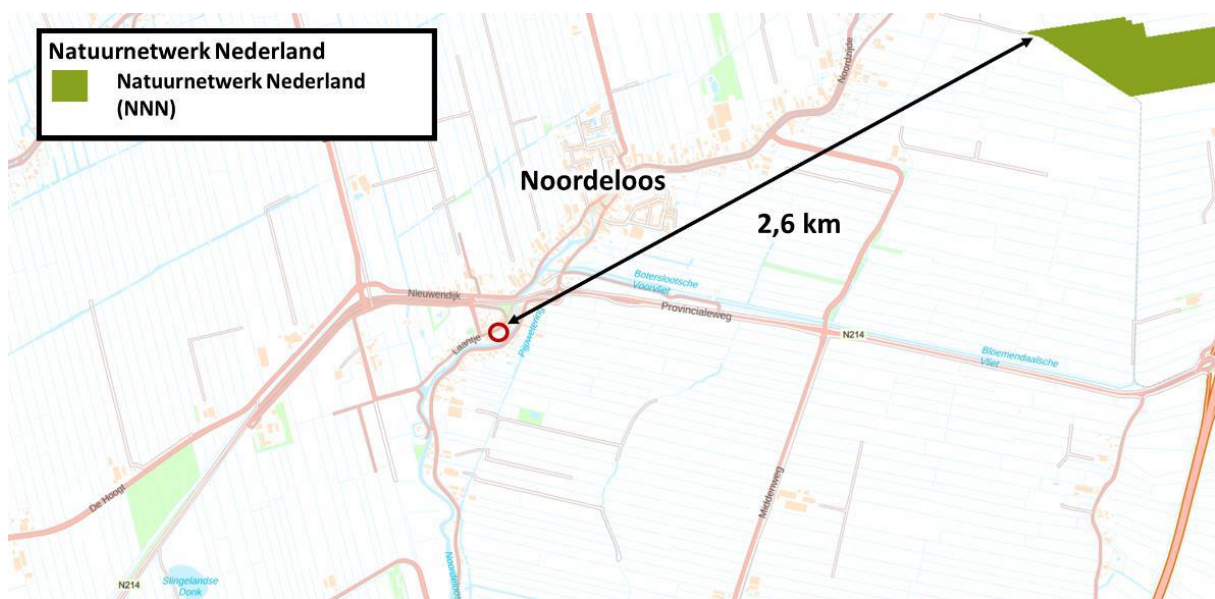
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.*
- Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt of ontoegankelijk gehouden te worden voor rugstreeppad. Belangrijk is dat er geen vergraafbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van minimaal 50 cm hoog en minimaal 10 cm 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 te allen tijde kunnen vervullen.*

Gebiedsbescherming

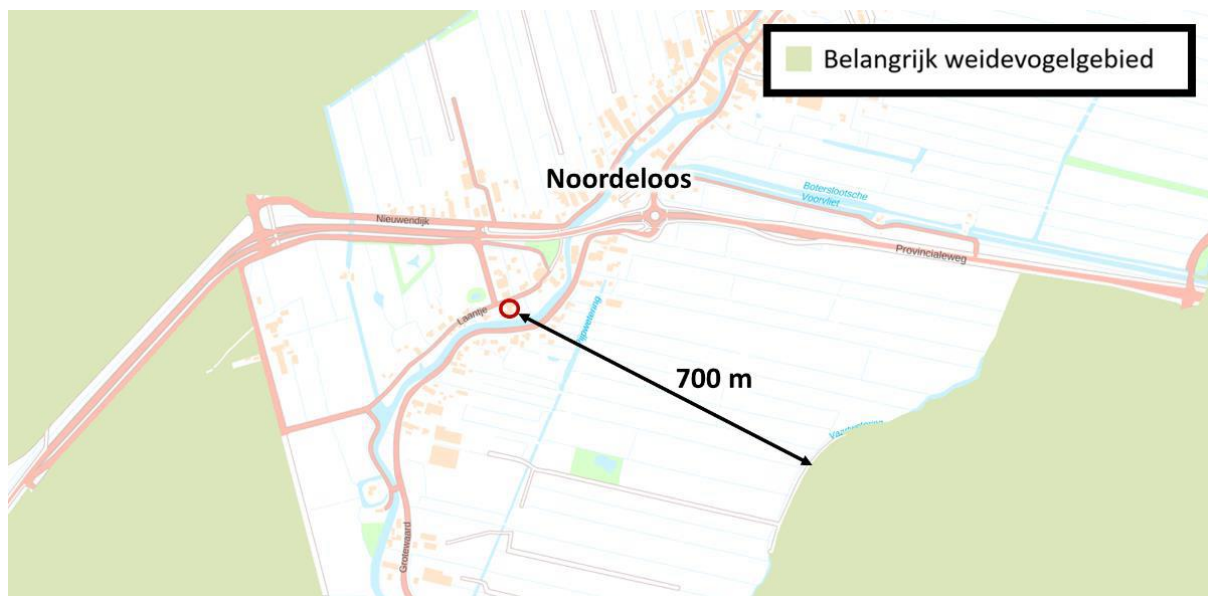
De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 5,1 km ligt het Natura 2000-gebied Zouweboezem. De planlocatie ligt op een afstand van circa 2,6 m ten zuidwesten van het Natuurnetwerk Nederland, op 700 m van een belangrijk weidevogelgebied en 13,2 km van een strategische reservering natuur. De beoogde ontwikkeling betreft het saneren van een loods en ten behoeve van de realisatie van in 2 woningen. De werkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke en zeer beperkte toename in stikstofuitstoot (projecteffect). Over de langere termijn zal met de nieuwbouw aannemelijk sprake zijn van een relatief lagere stikstofuitstoot (hogere isolatiewaarden en een hoogrenderende stookinstallatie). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat er geen significante toename van de stikstofdepositie binnen het Natura 2000-gebied wordt verwacht. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Figuur 18: Plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied



Figuur 19: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



Figuur 20: Plangebied t.o.v. weidevogelgebied



Figuur 21: Plangebied t.o.v. Strategische reservering natuur

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen, mits de maatregelen getroffen worden.

7.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *‘De matig humeuze kleiige bovengrond is in 3 mengmonsters onderzocht en bevat in elk mengmonster licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink, cadmium, nikkel en PAK. Dit zijn gangbare verhoogde gehalten op oude bewoningslocaties in het algemeen;*
- *De sterk humeuze zware kleiige ondergrond bevat slechts een minimale verhoging aan molybdeen;*
- *De sterk geroerde slootdempingsgrond ten oosten van het pand bevat eveneens lichte verhogingen aan koper, lood, zink, kwik, PAK. Deze verhogingen zijn niet significant anders dan in de bovengrond.*
- *In het grondwater overschrijden de gehalten aan barium en molybdeen de streefwaarden. Dit zijn geen relevante verhogingen.*
- *In een door Adcim BV uitgevoerd onderzoek naar asbest in de bodem zijn 3 terreindelen onderzocht op asbest en hierbij is geen asbest aangetroffen boven de detectiegrens.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de voorgenomen herinrichting van het terrein voor alleen woonbestemming.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

7.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

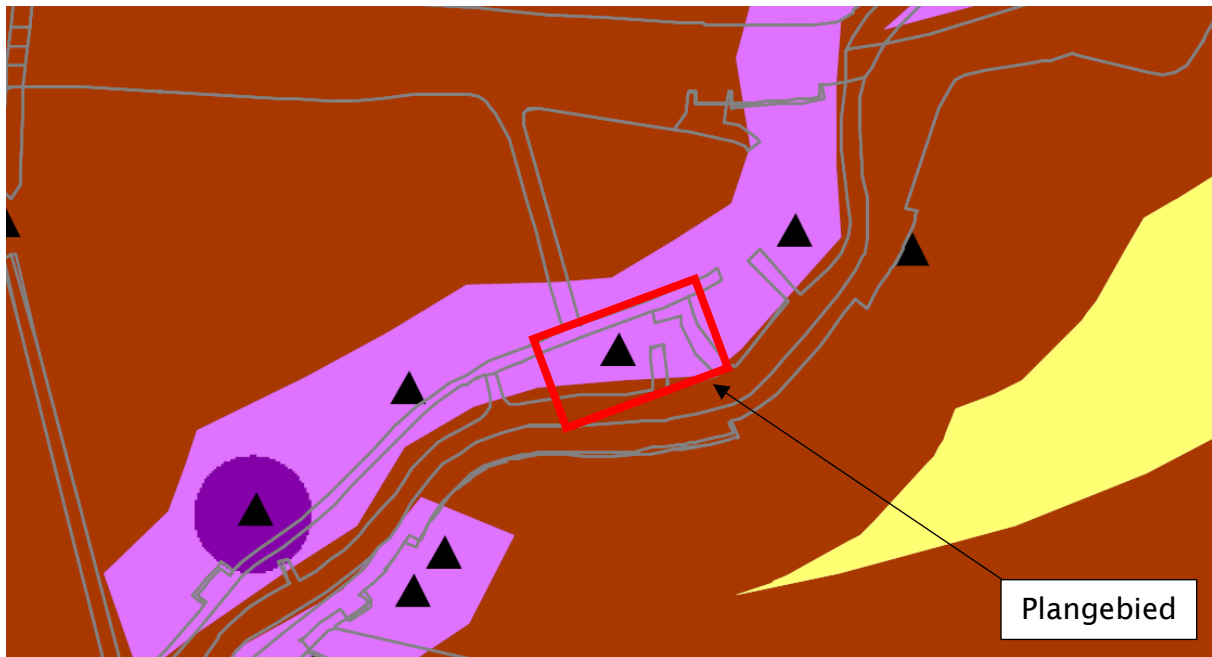
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming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

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop 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 dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een:

- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk;
- Middelmattige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 22: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Het plan voorziet in grotere ingrepen dan in het bovenstaande genoemd, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek vereist is. Door ADC ArcheoProjecten is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- ***‘Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?’***

Het plangebied ligt in een rivierkom- en oeverwalachtige vlakte. De boringen die tot 2 m – mv (max -2,4 m NAP) zijn gezet duiden op de aanwezigheid van komafzettingen en hierboven veen. Afzettingen van het veenriviervak de Giessen zijn vermoedelijk opgenomen in de verrommelde bovenlaag die bestaat uit sterk siltige en zandige klei. Er zijn geen afzettingen van de oeverafzettingen van de Nieuwlandse stroomgordel aangetroffen. Deze werden verwacht vanaf een diepte van ongeveer 1,6 m –NAP (1,4 tot 1,8 m –mv).

In het centrale deel van het plangebied ter plaatse van boringen 1 en 2 bevindt zich een ca. 1 m dik ophogingspakket dat duidt op een (restant van) een oude terp of woonheuvel. In het oostelijk gebied ter plaatse van boringen 3 en 4 zijn wel enige sporen van gebruik van het landschap aanwezig in de vorm van een laag met wat baksteen en humeuze bijmenging, maar is deze laag veel minder uitgesproken en dunner. Gezien de lagere ligging van het westelijk deel van het plangebied kan worden aangenomen dat het ophogingspakket hier ook minder dik is vergeleken met het centrale deel.

- ***Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?’***

De verstoringen buiten de bestaande bebouwing beperken zich tot de bouwvoor van 30 tot 35 cm dik. Daaronder bevindt zich een mogelijke woonheuvel en erf.

- **Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?**

In het centrale deel van het plangebied bevindt zich een ophogingslaag die mogelijk behoort tot een (restant van) een woonheuvel die dateert vanaf de 13e eeuw, ten tijde van de ontginning vanuit de Giessen. Het oostelijk en westelijk deel vormt waarschijnlijk het erf dat bij de oorspronkelijke bebouwing hoort. Er zijn geen oeverafzettingen van diepere stroomgordels aangetroffen, noch worden deze verwacht. Er zijn geen aanwijzingen uit de omgeving dat zich een rivierduin in het gebied bevindt.

- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**

De top van de ophogingslagen bevindt zich gemiddeld op 35 cm -mv oftewel 0 m NAP in het centrale deel en -0,4 m NAP in het oostelijk en westelijk deel.

- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**

Er zijn geen primaire, dateerbare, archeologische indicatoren aangetroffen. In de ophogingslaag zijn wel fosfaatvlekken, houtskool en kleine fragmenten baksteen of ander roodbakkerend bouw materiaal aangetroffen. Dit zijn secundaire indicatoren van menselijke aanwezigheid in het plangebied en kunnen dateren vanaf de Late Middeleeuwen op basis van de stratigrafische positie van de laag.

Zo ja:

- **Op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?**

Zie boven.

- **Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?**

Door het hele plangebied, maar het meest veelvuldig in het westelijk deel van het plangebied.

- **Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?**

Zie boven.

- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**

Voor het centrale deel van het plangebied ter plaatse van de vermoedelijke woonheuvel kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar hoog voor resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Voor het oostelijk en westelijk deel waar mogelijk een erf heeft gelegen die behoort tot de woonheuvel, blijft de middelhoge verwachting gehandhaafd. Er moet ook in deze zone vooral rekening worden gehouden met eventuele resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. (zie afb. 11).

Op basis van het bureauonderzoek konden mogelijk (oever)afzettingen van de Nieuwlandse stroomgordel worden verwacht. Binnen een diepte van 2 m -mv zijn deze niet aangetroffen waardoor tot deze diepte geen archeologische

resten uit het Neolithicum worden verwacht. De oeverafzettingen van de Nieuwlandse stroomgordel werden binnen 1,6 m -mv verwacht.

Op basis van het bureauonderzoek konden oeverafzettingen van de Giessen worden verwacht. Deze afzettingen zijn vermoedelijk grotendeels opgenomen in de verrommelde bovenlaag. Eventuele resten uit de IJzertijd - Romeinse Tijd kunnen aanwezig zijn maar deze zullen dan uit context zijn geplaatst.

- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**

Bij de aanleg van nieuwe woningen zal de top van de ophogingslagen worden afgegraven. Eventuele archeologische resten die zich hierin bevinden worden dan bedreigd. Daarnaast zullen de woningen op palen worden gefundeerd. Daarbij zal waarschijnlijk niet meer dan 5 % van het oppervlak worden verstoord.

- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**

Het plangebied is niet voldoende onderzocht. In het centrale deel van het plangebied wordt geadviseerd een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om vast te stellen wat de aard, omvang en ouderdom is van het aangetroffen ophogingspakket of woonlaag. In het oostelijk en westelijk deel van het plangebied kan in eerste instantie worden volstaan met een karterend booronderzoek om een eventuele vindplaats aan te tonen.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het oostelijk en westelijk deel van het plangebied (zie afb. 11) waarvoor een middelhoge archeologische verwachting geldt op basis van het verkennend booronderzoek, een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een karterend booronderzoek. Het doel van dit onderzoek is het systematisch onderzoeken van het plangebied op het voorkomen van één of meerdere typen archeologische vindplaatsen. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een Plan van Aanpak (PvA).

ADC ArcheoProjecten adviseert om in de gebieden met een hoge archeologische verwachting in het centrale deel van het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Buiten de verwachte omvang van de terp kunnen dan de geadviseerde aanvullende boringen worden gezet. Boringen zijn echter niet voldoende om binnen de verwachte omvang van de terp afdoende aan te kunnen toen of het gaat om een ophogingslaag, dan wel een middeleeuwse terp. Vanwege de aanwezigheid van veel baksteen zijn gutsboringen binnen de mogelijke terp ook technisch niet goed uit te voeren.

Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten met als specifieke onderzoeksvraag of de aangetroffen ophogingslagen behoren tot een Middeleeuwse terp. Daarbij dient ten minste 5% van het plangebied te worden onderzocht. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).'

Inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven

Naar aanleiding van het verkennend archeologisch onderzoek is er een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd op het plangebied om de eventueel archeologische waarden ter plaatsen al dan niet vast te stellen. Uit dit aanvullend onderzoek blijkt:

‘Op basis van de scan van het materiaal is een goed beeld verkregen van de datering en fasering van de verschillende opgebrachte en omgewerkte lagen. Echter ontbreken goed gesloten contexten zoals kuilen of putten en kan hieruit dus niet direct worden opgemaakt dat het plangebied vanaf de vroege 17e eeuw ook meteen bewoond/bebouwd was. De grond met vondsten kan ook elders vandaan komen. De bakstenen poer is in de 19e eeuw of jonger te dateren. Nadere analyse van het vondstmateriaal zal niet wezenlijk veel meer informatie opleveren dan nu al op basis van de scan bekend is geworden. Alleen dendrochronologisch onderzoek (jaarringenonderzoek) van de houten paal kan nieuwe informatie opleveren over de ouderdom, al is in de configuratie van de houten palen geen duidelijke lijn of structuur herkend. Qua locatie lijken de palen en de poer ook overeen te komen met een gebouw dat op de kadastrale minuut van ca. 1827 staat weergegeven, maar dat sluit de aanwezigheid van een oudere voorganger niet uit.’

Selectiebesluit

De gemeente Molenlanden heeft op basis van het inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven op de locatie een selectiebesluit genomen (d.d. 10 augustus 2020; zaaknummer: 1069240) waarmee het plangebied is vrijgegeven zonder verder vervolgonderzoek.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor het onderhavige plan. Het plangebied is afdoende onderzocht en vrijgegeven. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

7.11 Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het onderhavige plan voorziet in twee nieuw te realiseren woningen op de locatie. De woningen worden in het kader van het duurzaamheidsbeleid gasloos gerealiseerd en op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen). De woningen worden op een passende en verantwoorde wijze groen ingepakt (paragraaf 2.2.3). Verder kijkt de initiatiefnemer naar verdere mogelijkheden voor duurzame energiebronnen.