

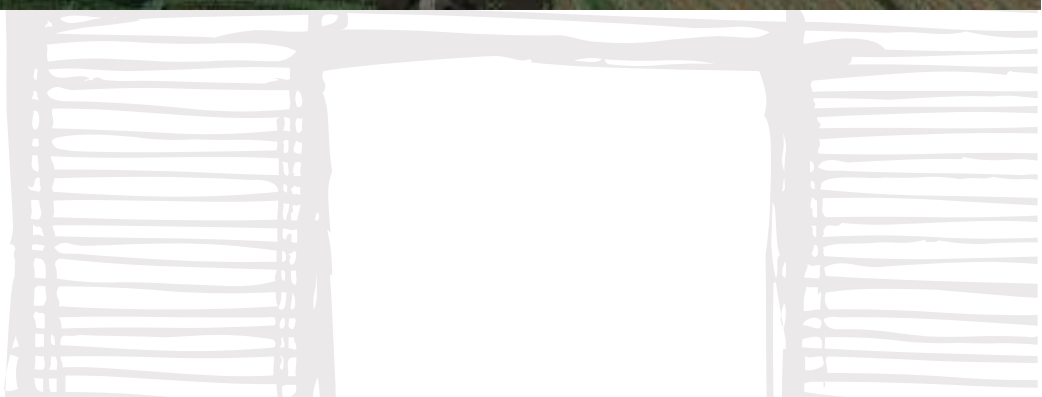


Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, naast Minkeloos 28’



Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, naast Minkeloos 28’

Identificatie:

NL.IMRO.1978.BPminkeloos28NDL-VG01

Datum:

19-09-2023

Planstatus:

Vastgesteld

Versie:

1.0



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	6
1.3 Maatschappelijk resultaat	7
1.4 Maatschappelijk draagvlak	7
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	8
1.6 Communicatie	8
1.7 Realisatie	8
1.8 Leeswijzer	8
2. Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Nieuwe situatie	11
3. Verantwoording beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	23
3.5 Conclusie	25
4. Verantwoording sectorale aspecten	26
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	26
4.2 Watertoets	27
4.3 Geluid	32
4.4 Luchtkwaliteit	34
4.5 Bedrijven en milieuhinder	36
4.6 Externe veiligheid	39
4.7 Kabels en leidingen	43
4.8 Ecologie	44
4.9 Bodem	46
4.10 Archeologie	47
4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	51
5 Juridische planbeschrijving	53
5.1 Inleiding	53
5.2 Systematiek van de regels	53
5.3 Bestemmingen	53
5.4 Aanduidingen	54

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk Tuin- en Landschapsarchitecten	LTL21535-01	20-05-2022
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	JVO/1816	31-05-2022
3	Notitie externe veiligheid	DGMR	M.2022.041 0.00.N001	24-05-2022
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	2022-0588	31-10-2022
5	Verkennd bodemonderzoek	Adromi B.V.	B202228	29-06-2022
6	Verkennd archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	5825	07-02-2023

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers hebben jaar en dag een agrarisch bedrijf geëxploiteerd aan de Middenweg te Noordeloos. De laatste jaren heeft men nagedacht over het al dan niet staken van de bedrijfsvoering en na een intensief traject heeft een jonge startende agrariër het bedrijf aan de Middenweg inmiddels overgenomen.

Een perceel met daarop enkele agrarische opstallen naast Minkeloos 28 te Noordeloos (zie afbeelding 1) is in deze niet overgenomen door de nieuwe generatie. Ter plaatse is daar dus ondanks de agrarische opstallen geen sprake meer van een volwaardig agrarisch bedrijf en zijn de twee stallen leeg komen te staan. Daarnaast zijn de initiatiefnemers na de verkoop van de locatie aan de Middenweg op zoek naar een nieuwe passende woning. Daarom heeft men het idee opgevat om de agrarische opstallen en kuilplaten ter plaatse tesamen met de agrarische bedrijfsbestemming te verwijderen om daarmee een nieuwe woning mogelijk te maken.

Ter plaatse is de enkelbestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – minicamping' vigerend. Daarmee is het niet toegestaan een burgerwoning te realiseren. Ten behoeve van het plan dient daarom het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Op 4 juni 2021 is daarom een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenlanden ten behoeve van het plan. Op 12 april 2022 heeft het college van burgemeester van wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan.



Afbeelding 1: Uitsnede luchtfoto plangebied (indicatief)

1.1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel NDL00 – D – 905 (zie afbeelding 1). Ten noorden is een minicamping gelegen welke behouden blijft (zie paragraaf 1.4 & 2.2). Ten oosten is de openbare weg gelegen en ten westen en zuiden agrarisch land, ten zuiden daarvan een fiets/voetpad, plaatselijk bekend als het Binnenstebuitenpad.

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan een plan wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en overige belangen niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed. Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden, omdat:

Het plan voorziet in een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Het plan voorziet in de wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Daarmee het wegnemen van de planologische mogelijkheid om een agrarisch bedrijf te exploiteren ter plaatse. Een volwaardig (agrarisch) bedrijf ter plaatse wordt daarmee uitgesloten. Hetgeen een verbetering van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft.

Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan voorziet in het verwijderen van een aanzienlijke hoeveelheid oppervlakte aan voormalige agrarische opstallen en overtollige verharding. Ter compensatie wordt een veel kleinschaligere en duurzamere woning gerealiseerd. De hoeveelheid bebouwing en verharding neemt daardoor af, hetgeen de openheid, het doorzicht en het zachte karakter ten goede komt. Er is hiermee sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan voorziet in een concrete woningbehoefte en is conform gemeentelijk woonbeleid.

Het plan voorziet in de realisatie van een passende levensloopbestendige woning voor de initiatiefnemers (de woning komt niet in de vrije verkoop, maar is voor eigen gebruik). De woonvisie van de gemeente Molenlanden zet in op de uitbreiding van het aanbod van levensloopbestendige woning. In Noordeloos is er vooral behoefte aan levensloopgeschikte woningen voor senioren uit de eigen kern. Het plan bevestigt dit en draagt bij aan het creëren van levensloopbestendig aanbod.

1.2 Kader

Bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’ uit 2015, vastgesteld door de voormalige gemeente Giessenlanden. De vigerende bestemmingsplankaart is weergegeven op afbeelding 2. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch;

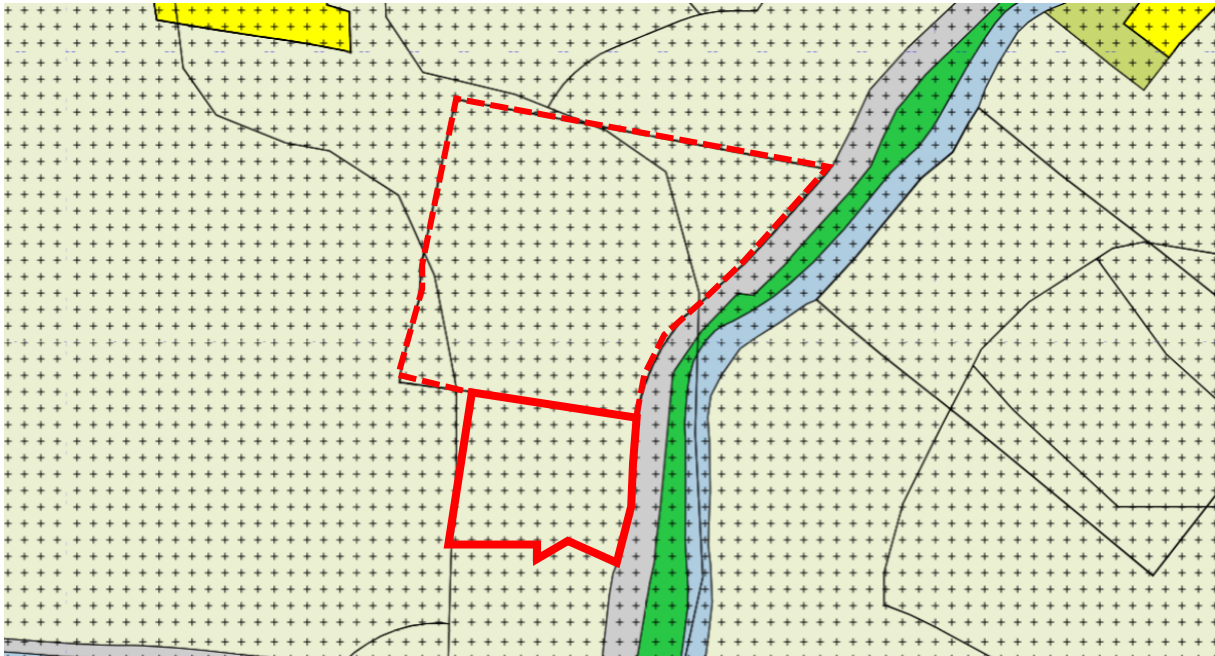
De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 3;

- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 5;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch minicamping.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart plangebied (indicatief)

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Ter plaatse van (naast) de Minkeloos 28 te Noordeloos wordt de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – minicamping' gewijzigd in de bestemming 'Wonen' (& 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', zie paragraaf 1.4 en 2.2). Hiermee wordt het mogelijk de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te saneren en een burgerwoning te realiseren. De bestaande naastgelegen minicamping ter plaatse blijft in de praktijk ongewijzigd, maar wordt planologisch toekomstbestendig gemaakt.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

De locatie is deel van één agrarisch bouwvlak welke tevens over het perceel van de burens is gelegen, waar een minicamping wordt geëxploiteerd (Minkeloos 28). Gezien beide percelen planologisch met elkaar verbonden zijn, hebben de initiatiefnemers in de verkennende fase, voor de bestemmingsplanprocedure, reeds geparticipeerd met de camping. De camping heeft aangegeven positief tegenover de plannen te staan en zijn op de hoogte dat zij met de planologische procedure mee zullen gaan. Waarbij de agrarische bedrijfsbestemming wordt verwijderd en zij de bestemming recreatie / (mini)camping verkrijgen. Hiermee wordt de planologische situatie conform de werkelijke situatie in de praktijk.

Ook de overburen aan de overkant van de weg (Minkeloos 19/I) welke een agrarisch bedrijf exploiteren zijn geïnformeerd. Zij hebben tevens aangegeven positief tegenover het plan te staan.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners van de gemeente Molenlanden. Er zijn geen noemenswaardige zaken naar voren gekomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven worden. Er zijn geen zienswijzen ingediend in het daarvoor gestelde termijn.

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 een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, 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 is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure.

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, is het vastgestelde bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De sloopmelding en/of omgevingsvergunning voor de sloop en nieuwbouw kunnen dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

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 2020/2021 is de kern door latere uitbreiding, daterend uit de 20e 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 nederzettingenvorm 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 aan de polderweg de Minkeloos, buiten de kern ten zuidoosten van Noordeloos. De polderweg ligt tussen de N214 en de Dorpsweg.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het plangebied, naast Minkeloos 28 Noordeloos, betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Ter plaatse zijn achter een kleine grasweide een tweetal voormalige stallen gelegen met daarachter kuilplaten. Er is geen sprake meer van een volwaardig agrarisch bedrijf, waardoor hetgeen niet meer als zodanig in gebruik is en leeg staat. Op afbeelding 3 t/m 6 (en afbeelding 1) zijn enkele impressies weergegeven van de bestaande situatie.



Afbeelding 3: Aanzicht vanaf de weg (1)



Afbeelding 4: Aanzicht vanaf de weg (2)



Afbeelding 5: Aanzicht vanaf perceelontsluiting



Afbeelding 6: Kuilplaten achter de stallen

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan betreft de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' naast Minkeloos 28 te Noordeloos. De wijziging van het bestemmingsplan ten einde een burgerwoning te realiseren ter compensatie van de sloop van de voormalige agrarische opstallen en kuilplaten ter plaatse. In de bijlage is een impressie van de nieuwe situatie weergegeven, een uitsnede hiervan is weergegeven op afbeelding 7.

De bestaande minicamping ter plaatse van de Minkeloos 28 te Noordeloos wordt in deze zelfde planologische procedure meegenomen (zie paragraaf 1.4). De bestemming aldaar wordt gewijzigd naar 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping'. Hiermee wordt de planologische situatie conform de werkelijke situatie in de praktijk en wordt een toekomstbestendige planologische situatie gecreeerd. In de praktijk blijft de situatie van camping ongewijzigd. Er wordt geen uitbreiding van de bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt.

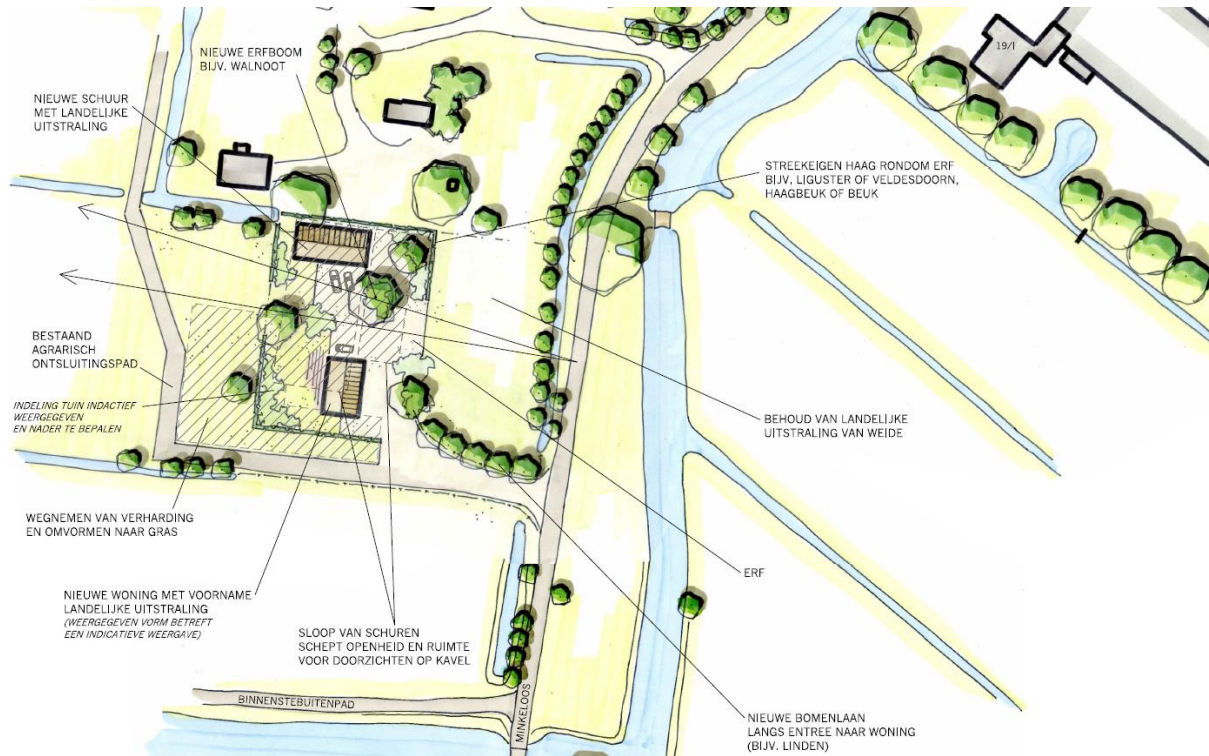
2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten middels een enkele in-/uitrit op de Minkeloos. Over deze ontsluiting is ook het achtergelegen agrarisch land bereikbaar voor landbouwverkeer. Deze ontsluiting blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernormering is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Voor het vaststellen van de parkeerbehoefte gaat de nota uit van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone 'Buitengebied'. De parkeerbehoefte voor de vrijstaande woning betreft daarmee 2,4 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie is er op het erf meer dan voldoende ruimte om 3 auto's te parkeren, zie bijlage en onderstaande afbeelding.



Afbeelding 7: Impressie nieuwe situatie (zie bijlage)

2.2.3 Molenwaards Kookboek

Middels het Molenwaards Kookboek is door een landschapsarchitect de beoogde situatie uitgewerkt in een inpassingsplan. Het onderhavige plan kan worden geschaard onder 'inbreiding in lint' waar vanuit het thema wonen ontwikkelingen spelen om het lint verder in te breiden door bijplaatsen van woningen op een bestaand erf of lege (agrarische) kavel. Met de volgende patronen, uitstraling en inpassingsmaatregelen wordt rekening gehouden met het landschap bij het onderhavige plan conform het Molenwaards Kookboek:

- Het verkavelingspatroon blijft behouden;
- Streekeigen poldersloten en landschapselementen blijven behouden;
- Het kookboek spreekt van 'behoud van doorzichten'. Het onderhavige plan gaat een stapje verder door meer openheid te creëren;
- Aansluiten bij het dorpse karakter;
- Aansluiten bij de schaal en maat van het lint;
- Aansluiten op de karakteristieken van het lint (situering, rooilijn, nokrichting, goothoogte en kapvorm);
- Aansluiten bij de positie in het lint;
- Creëer een groen voorterrein met de woning verder van de weg.
- Aansluiten bij kleur, materiaalgebruik, vorm en detaillering van de karakteristieken van het lint (natuurlijke materialen);

- Er wordt niet voorbij een wetering gebouwd;
- Creëer een groen erf met streekeigen inheemse erfbeplanting;
- Behoud slagenlandschap en watergangen;
- Creëer natuurvriendelijke oever, voorkom harde beschoeiing waar mogelijk;
- Pas het parkeren slim in op eigen erf;
- Voorkom dubbele opritten. De huidige oprit blijft behouden;

Bovenstaande punten zijn zoveel mogelijk in het landschappelijk inpassingsplan, verwerkt, zie onderstaande afbeelding en de bijlage. De woning en berging worden voor een groot deel op de positie van de huidige opstallen gerealiseerd, boven op de aanwezige zandterp. De nieuwe bebouwing blijft binnen de grenzen van het huidige bouwvlak. Hiermee wordt het cultuurhistorische karakter van de terp en het verkavelingspatroon behouden. De poldersloten en karakteristieke landschapselementen blijven behouden. De woning wordt in de rooilijn met de bestaande woningen gepositioneerd. De woning zal aansluiten bij het dorpse karakter, de schaal en maat van het lint. De karakteristieke weide voor de terp blijft behouden, waar mogelijk schapen kunnen blijven weiden (groen voorterrein). Achter het erf wordt de verharding teruggebracht naar grasland. Er wordt meer openheid gecreëerd ter plaatse. De ontsluiting blijft ongewijzigd en blijft tevens in gebruik ten behoeve van de landbouwvoertuigen welke naar het achtergelegen land moeten kunnen komen. Op en rondom de terp wordt het erf op een groene wijze ingepast met streekeigen beplanting.



Afbeelding 8: Uitsnede landschappelijke inpassing

3. Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven als de ondergrond.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over 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 voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen 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'*.

Het Bro biedt geen verdere definitie van het begrip 'stedelijke ontwikkeling'. Inmiddels is door jurisprudentie wel een verder beoordelingskader van dit begrip ontstaan: *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).*

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan voorziet in de toevoeging van één vrijstaande woning. 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.

3.1.4 Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters

Middels dit voorbereidingsbesluit verklaart de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening dat voor het werkingsgebied van het voorbereidingsbesluit een algemene maatregel van bestuur wordt voorbereid over de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten op decentraal niveau voor de bouw van hyperscale datacenters.

In het coalitieakkoord is aangegeven dat hyperscale datacenters een onevenredig groot beslag leggen op de beschikbare duurzame energie in verhouding tot de maatschappelijke en/of economische meerwaarde. Daarom wil het kabinet de landelijke regie en de toelatingscriteria bij de vergunningverlening aanscherpen. Het kabinet wil daarom op nationaal niveau in overleg met medeoverheden aanvullend aan de Nationale Omgevingsvisie nadere ruimtelijke keuzes maken waar deze

hyperscale datacenters in Nederland gevestigd kunnen worden waarna deze keuzes in instructieregels worden vastgelegd. Het is daarom wenselijk te voorkomen dat voordat deze instructieregels zijn opgesteld en de criteria wettelijk zijn vastgelegd nieuwe hyperscale datacenters in Nederland worden vergund, opgericht en gevestigd.

Het plan heeft inhoudelijk geen betrekking op het voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 2 februari 2022 is een herziening van de Omgevingsvisie gepubliceerd (Omgevingsvisie Zuid-Holland – Herziening 2021). De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en 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 (BSD). 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 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 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 plangebied is gelegen in het cultuurhistorische lint langs de Minkeloos te Noordeloos. Het plan betreft de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie met daarbij de nodige opstallen en verharding. Ter compensatie wordt een nieuwe burgerwoning gerealiseerd. Het plan betreft daarmee geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en de bebouwing ter plaatse neemt af.

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.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Het plangebied is in de laag van de stedelijke occupatie gelegen in de 'stads- en dorpsranden' (zie afbeelding 8). Het plangebied is in de laag van de cultuur- en natuurlandschappen binnen 'veenweidegebied' en 'linten' (zie afbeelding 9).

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van het dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Het richtpunt van het gebied is bij de dragen aan het realiseren van een rand met een passende overgangskwaliteit.



Afbeelding 9: Uitsnede laag van de stedelijke occupatie

Veenweidegebied

De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veen(weide)landschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veen(weide)landschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

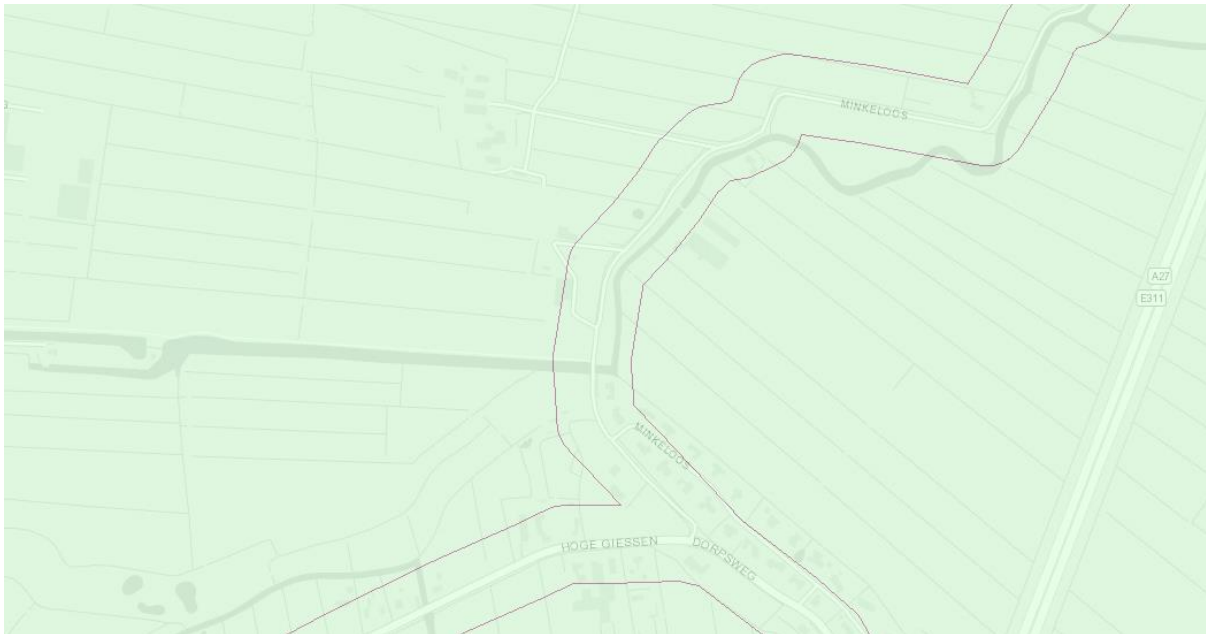
- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken 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

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. 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.



Afbeelding 10: Uitsnede laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Conclusie Kwaliteitskaart

Het plan voorziet in een afname in bebouwing en voorziet daarmee in het behoud en het open houden van de overgang tussen het dorp en landelijk gebied. Het plan draagt hiermee bij aan het behoud van de cultuurhistorische karakteristieken van het lint. De genoemde richtpunten van de kwaliteitskaart worden daarmee niet aangetast, maar er wordt een positieve bijdrage aan geleverd.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 2 februari 2022 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 plan kan het beste worden geschaard onder de categorie 'inpassen'. Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en er vinden geen wijzigingen plaats op structuurniveau. Er wordt aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldaan (zie paragraaf 3.2.1) en het plan past bij de aard en schaal van het gebied.

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:

- 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;
- 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.

Het plan voorziet in de toevoeging van één vrijstaande woning. 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 3.1.3).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het plan voorziet in een burgerwoning ter compensatie van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het plan volgt hiermee de visie om de leefbaarheid te behouden middels het duurzaam vernieuwen van het landelijke gebied. Het open, rustige en authentieke karakter van de regio én daarmee de vitaliteit in de regio blijft behouden.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

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 en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. 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. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking.

Het plan voorziet in de toevoeging van één vrijstaande levensloopbestendige woning. Regionaal is er behoefte naar meer levensloopbestendige woningen. Het plan is in overeenstemming met de regionale woonvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. Op zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn:

- Inclusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;
- Leefomgeving: de omgeving waarin we wonen voelt veilig en is zo ingericht dat we grote gevolgen van klimaat op kunnen vangen. Er staan genoeg woningen in onze gemeente waar vraag naar is;
- Economie: Molenlanden is een gemeente waar innovatie een belangrijke plek heeft en ondernemen vanzelfsprekend is;
- Recreatie en Toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans;
- Klimaat en energie: we werken samen aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden met aandacht voor een eerlijke voedselketen waarin afval wordt gezien als grondstof;
- Bereikbaarheid: Inwoners van Molenlanden ervaren met verschillende vervoersmiddelen dat onze dorpen, de vestingstad en de regio veilig en goed bereikbaar zijn.

Het plan voorziet in een burgerwoning ter compensatie van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt een nieuwe passende invulling gegeven aan een verouderde leegstaande locatie. Er wordt bijgedragen aan een gezonde leefomgeving om in te wonen en voor in het klimaat. Er wordt een bijdrage geleverd aan kwalitatief voldoende woningaanbod binnen de gemeente.

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

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

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnel de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.

- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

Noordeloos is een woondorp. Woondorpen zijn aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen, met name lokale starters en doorstromers. Dit plan voorziet in de behoefte van lokale senioren. In de basis dient het daarbij te gaan om een grondgebonden woningtype. De totale behoefte voor de periode 2020 t/m 2029 ligt op +65 woningen.

Het plan voorziet in de realisatie van een passende levensloopbestendige woning voor de initiatiefnemers (de woning komt niet in de vrije verkoop, maar is voor eigen gebruik). Het plan volgt daarmee de woonvisie en draagt bij aan het creëren van voldoende levensloopbestendig aanbod op langere termijn. Het plan hoeft niet regionaal afgestemd te worden. Het moet wel worden opgenomen in de woonmonitor.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Vanuit jurisprudentie is met het plan geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing;
- Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het plan voorziet in de concrete woningbehoefte.

4. Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) 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 milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische wijziging van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen (& recreatie), ten einde een burgerwoning te realiseren ter compensatie van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het ruimtebeslag, de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is daarmee zeer beperkt. Er is zelfs sprake van een afname in bebouwing. Gelet hierop kan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling worden gesteld dat er geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Dit betekent dat er geen m.e.r. beoordeling nodig is.

Conclusie

Een m.e.r.-beoordeling is niet verplicht en is derhalve achterwege gelaten.

4.2 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteits-beheerder, 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.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineengeslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

Het beleidsplan moet de gemeenten helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeenten en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke inrichting, ook aandacht besteed aan de gezamenlijke uitvoering en communicatie rond de geplande ingrepen. In het laatste aspect wordt deze samenwerking doorgezet voor het beheer en onderhoud. Dit is een belangrijke pijler voor het op orde houden van het watersysteem.

Waterschapsbeleid

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

Verordening ‘de Keur’

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur

is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. 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. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Watergangen

Op de oostelijke perceelgrens van het plangebied is C-watergang 043845 gelegen. Aan de andere kant van de weg de A-watergang 000743. Ten westen van het plangebied zijn de C-watergangen 041035 en 041102 gelegen. Er vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats aan of in de beschermingszone van deze watergangen.

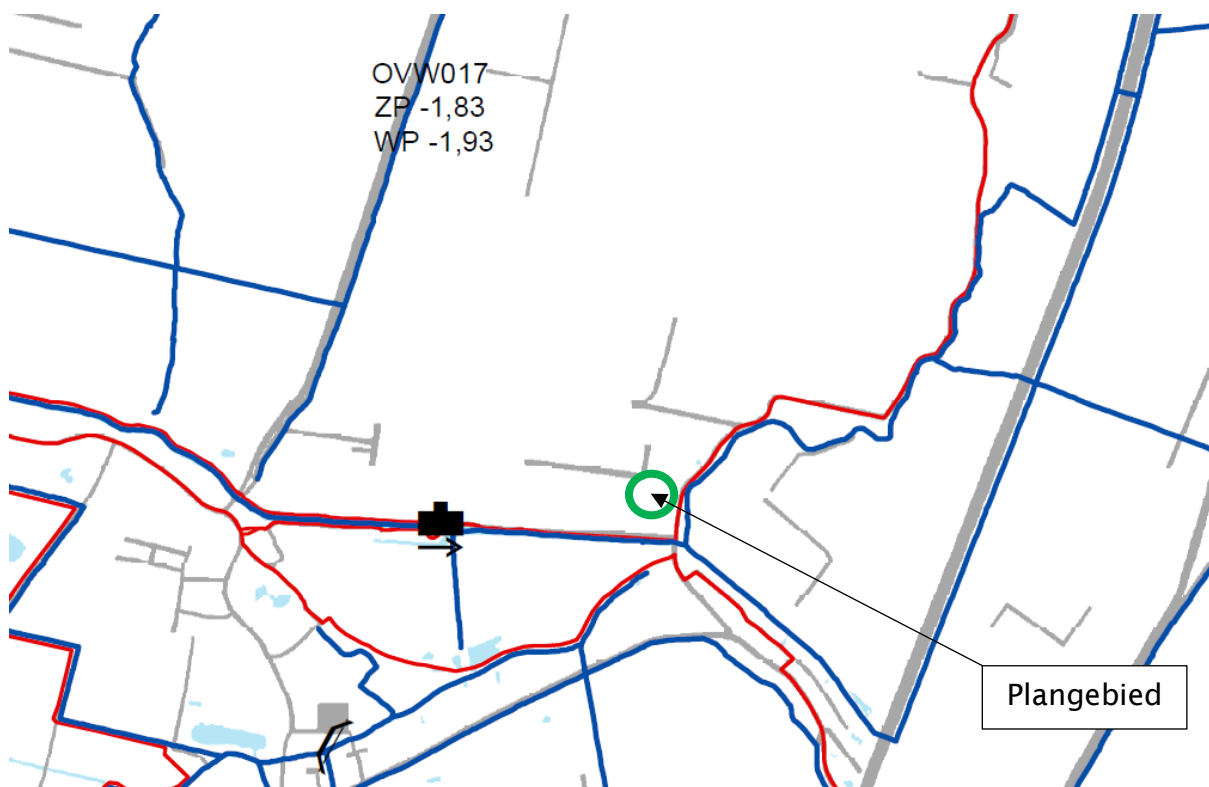


Afbeelding 11: Uitsnede Legger wateren

Peilgebied

Het plangebied is gelegen in het peilgebied OVW017 (zie onderstaande afbeelding). Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,83 NAP en een winterpeil van -1,93 NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7

meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 12: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten 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 stelregel 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 wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m².

Het plan voorziet in de sloop van ca. 860 m² voormalige agrarische opstallen en de sanering van ca. 450 m² aan kuilplaten. Ter compensatie wordt een burgerwoning (met mogelijke bijgebouwen) en bijbehorend erf gerealiseerd. De verharding ter plaatse zal daarmee aanzienlijk afnemen, gezien een vrijstaande woning een oppervlakte zal hebben die vele malen kleiner is dan de te slopen opstallen en de verharding voor het erf voornamelijk de bestaande verharding ter plaatse zal betreffen. De grasweide aan de voorzijde van het plangebied blijft behouden. Om

hetgeen nog inzichtelijker te maken is onderstaand een verhardingsbalans uiteengezet.

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding (indicatief)	
Bestaande situatie	(circa) Oppervlakte m²
Schuren	860
Kuilplaten	450
Erfverharding (globaal opgemeten op basis van luchtfoto)	800
Totaal bestaande situatie	2.110 m²
Nieuwe situatie	
Nieuwe woning (inschatting)	125
Bijgebouw (maximale vergunningsvrije mogelijkheid)	150
Erfverharding (globaal opgemeten op basis van inrichtingsschets)	1.200
Totaal nieuwe situatie	1.475 m²
Verschil	Afname van 635 m²



Afbeelding 13: Globale verharding (rood gearceerd) nieuwe situatie

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.

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem en afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. In de directe omgeving is er voldoende oppervlaktewater aanwezig. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De woning wordt evenals de bestaande minicamping aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Ter plaatse is een drukriolering gelegen met voldoende capaciteit. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen aan of in de nabijheid van een waterkering.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.3 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.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van een autoweg. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, waardoor deze bronnen buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van één wooneenheid. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *‘De berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Minkeloos ten hoogste 37 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt ter plaatse van de oostgevel van de woning;*
- *De geluidbelasting (ruimschoots) lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï, waardoor alle gevels van de woning geluidluw*

zijn en een geluidluwe buitenruimte aanwezig is en er zonder meer wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid;

- *Er geen hogere grenswaarde aangevraagd hoeft te worden en er geen aanvullend onderzoek geluidwering gevels noodzakelijk is;*
- *Vanuit akoestisch oogpunten zijn er ten aanzien van wegverkeerslawaaï geen belemmeringen voor de realisatie van de woning.'*

Conclusie

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

4.4 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 stikstofdioxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteren advieswaarden voor fijnstof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- en leefklimaat.

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2021) het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 14,7 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 16,0 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie tussen 8,9 µg/m³ PM_{2,5}

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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

Voor het plangebied wordt geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan. Daarnaast wordt gesteld dat het plan valt 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. Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

De Wet 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 onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 3: 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

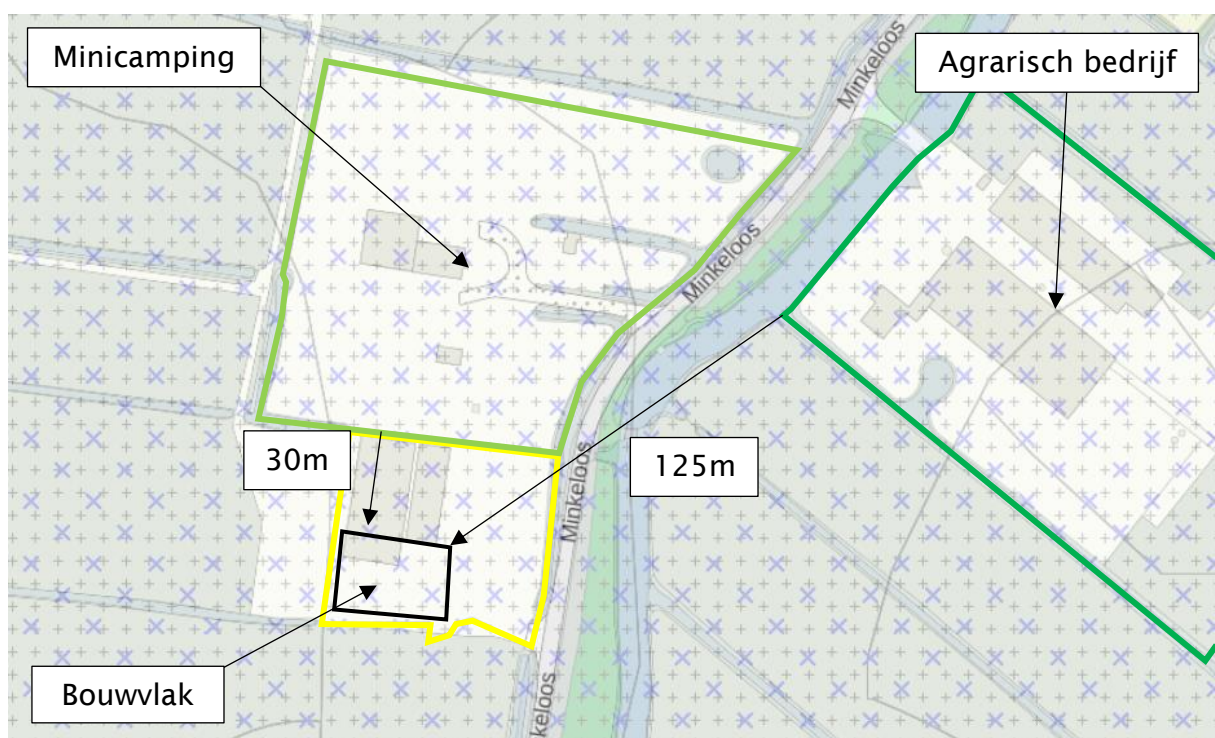
Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een woning. Hiermee is sprake van het toevoegen van een milieugevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende relevante 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 onderhavige plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Daar is in onderhavig geval sprake van. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Daarnaast heeft de gemeenteraad van Molenlanden een Geurverordening vastgesteld. Met de geurverordening wordt afgeweken van de richtafstanden voor geur voor agrarische bedrijven waar dieren worden gehouden zonder door de minister vastgestelde geuremissiefactor. Middels de Geurverordening wordt de richtafstand voor geur tot een gevoelig object buiten de bebouwde kom gereduceerd naar 25 meter.

In de directe omgeving van het plangebied zijn er twee relevante functies/bedrijven gelegen (zie onderstaande afbeelding). De naastgelegen minicamping op de Minkeloos 28 en het agrarisch bedrijf aan de overzijde van de weg op de Minkeloos 19/I. Het agrarisch bedrijf is gelegen op ca. 125 meter van de nieuwe woning. De richtafstand van het bedrijf betreft conform de geurverordening 25 meter, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan deze afstand.



Afbeelding 14: Plangebied t.o.v. directe omgeving (indicatief)

‘Kampeerterrinen’ hebben een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Door het bouwvlak (de nieuwe woning) op een afstand van minimaal 30 meter van de camping te leggen, wordt voldaan aan deze richtafstand. Daarnaast wordt er het e.e.a. opgemerkt. Er is geen sprake van een grootschalige camping, maar het betreft een minicamping met maximaal 15 plaatsen. Waardoor er eventueel gemotiveerd kan worden afgeweken van de richtafstand die conform het VNG eigenlijk bedoeld is voor ‘kampeerterrinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)’. Tevens is er in de verkennende fase geparticipeerd met deze camping (zie paragraaf 1.4), welke hebben aangegeven positief tegenover de ontwikkeling te staan en de camping direct planologisch wordt mee gewijzigd. De campingplaatsen zijn allen ten noorden van de bedrijfswoning gelegen en niet aan de zuidkant aan de zijde van het plangebied, waardoor de afstand van het kampeerterrin tot de woning in de praktijk nog groter zal zijn dan 30 meter (minimaal 80 meter afstand tot

standplaatsen). De kans op werkelijk overlast is daarmee zeer klein gezien de grotere afstand tot de standplaatsen.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. De 30 meter afstand tussen de camping en het bouwvlak van de nieuwe woning zorgt voor een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

4.6 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 (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.

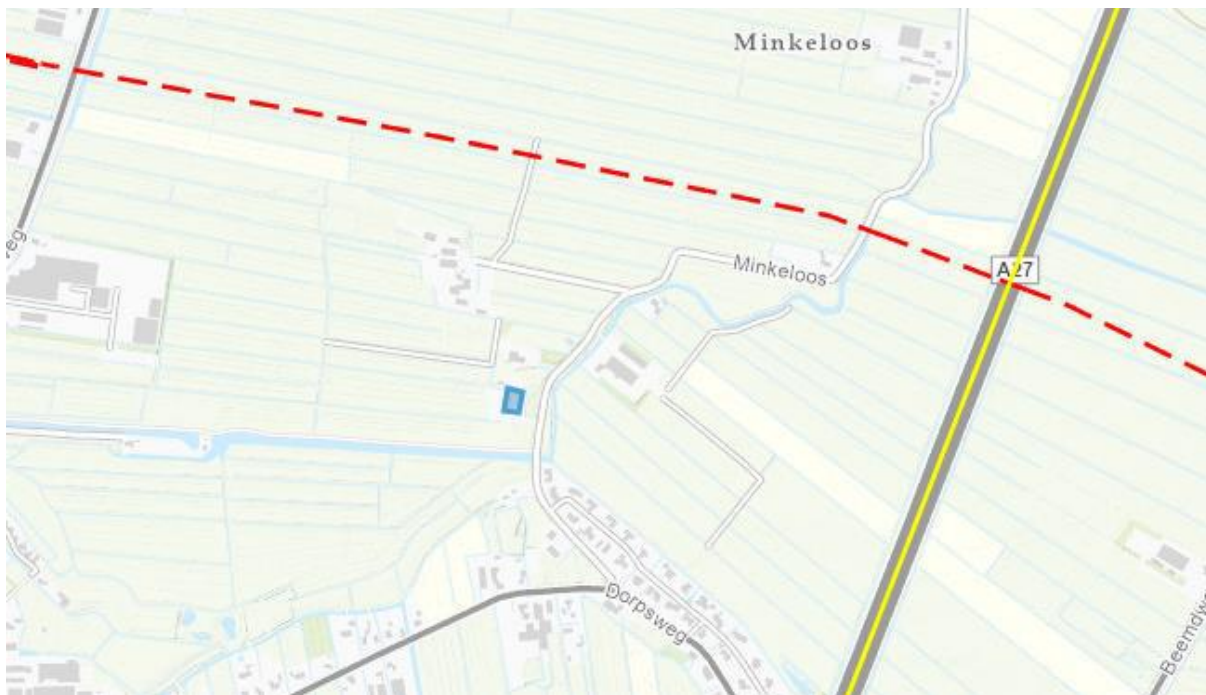
Onderzoek

Inventarisatie

Volgens de risicokaart (zie afbeelding 14) bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en voor de externe veiligheid relevante vaarwegen aanwezig. Wel is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van:

- Het transport van gevaarlijke stoffen over de A27 op 700 meter ten oosten van de planlocatie;
- De hogedruk aardgasleiding A-555 op 430 meter ten noorden van de planlocatie.

Daarom is door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:



Afbeelding 15: Uitsnede risicokaart externe veiligheid (planlocatie blauw; aardgasleiding rood; snelweg geel)

'Transport over de A27

Over de A27 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg maakt deel uit van het Basisnet en is hierin omschreven als wegvak tussen afrit 25 (Noordeloos) en knooppunt Gorinchem. De Regeling basisnet schrijft voor dit wegdek een 10-6 PR-contour van 14 meter vanaf het midden van de weg voor en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter, gemeten vanaf de rand van de weg. Het plangebied ligt op meer dan 30 meter van de rand van de weg, zodat aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico wordt voldaan en de regels van het plasbrandaandachtsgebied niet van toepassing zijn voor deze locatie. Bij de toekomstige wetgeving zouden ook een brandaandachtsgebied of een eventueel explosieaandachtsgebied niet van toepassing zijn.

De planlocatie ligt op meer dan 200 meter van de transportroute. Daarom is op voorhand duidelijk dat de bijdrage van het plan aan het groepsrisico verwaarloosbaar is en een berekening niet nodig is. Naast brandbare stoffen worden over de A27 ook toxische vloeistoffen en toxische gassen vervoerd. De planlocatie ligt binnen het effectgebied van een gifwolk als een toxische vloeistof (LT2) of een zeer toxisch gas (GT4) vrijkomt bij een ongeval op de snelweg.

Hogedruk aardgasleiding

Op 430 meter ten noorden van de planlocatie ligt de hogedruk aardgasleiding A-555. (...) Voor hogedruk aardgasleidingen moet de 10-6 PR-contour binnen de belemmeringenstrook liggen. Deze strook is 5 meter vanaf het hart van de buisleiding. Ter plaatse van het plangebied wordt aan deze afstand voldaan. Wel ligt de planlocatie binnen de 1% letaliteitsafstand, zodat formeel voor de buisleiding de verandering van het groepsrisico moet worden bepaald. In de te beschouwen situatie is echter op voorhand duidelijk dat het groepsrisico laag is vanwege het lage aantal woningen in de omgeving van de locatie. In de toelichting op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden heeft de gemeente destijds al

geconcludeerd dat het groepsrisico ver onder de oriëntatiewaarde ligt (maximaal 0,00002 keer de oriëntatiewaarde). Op 430 meter van de planlocatie ligt de woning buiten de 100% letaliteitsafstand en ook buiten de house burning distance (235 meter vanaf de aardgasleiding). Bij een fakkelbrand zal een gebouw daarmee niet direct in brand geraken.

Bestrijdbaarheid

Voor zowel een calamiteit op de A27 als een calamiteit bij de buisleiding A-555 geldt dat de bestrijdbaarheid niet verandert als gevolg van de functiewijziging. Beide risicobronnen zijn net zo goed bereikbaar als in de bestaande situatie. Ten aanzien van de buisleiding is bestrijden van een fakkel ter plaatse zonder meer geen optie vanwege de warmtebelasting. Een dergelijke brand is alleen te stoppen door de leiding af te sluiten en het gas dat zich al in de leiding bevond te laten opbranden. Een groot deel van de incidenten rondom buisleidingen ontstaat door graaf- en grondroerders-werkzaamheden rondom de buisleiding. De kans op incidenten kan worden beperkt met afdekplaten, strikter toezicht op de werkzaamheden of preventief ontruimen van het gebied waar werkzaamheden plaatsvinden.

Zelfredzaamheid calamiteit A27

De enige vorm van gevaar die vanaf de snelweg tot de planlocatie reikt, is een gifwolk. Gezien de afstand tot de snelweg is het afdoende om naar binnen te vluchten en ramen en deuren te sluiten. Om de zelfredzaamheid te bevorderen is het, net als in de bestaande situatie en voor andere aanwezigen in de omgeving, belangrijk dat mensen op tijd gewaarschuwd worden door middel van een alarmsysteem. Volgens het Bouwbesluit moet mechanische ventilatie kunnen worden uitgeschakeld.

Zelfredzaamheid calamiteit buisleiding A-555

Bij een calamiteit aan de gasleiding kan een grote fakkelbrand ontstaan, waarbij veel warmte-straling vrijkomt. De planlocatie bevindt zich buiten de house burning-distance, zodat de kans klein is dat de woning bij een fakkelbrand in brand geraakt. Daarmee kan men bij een calamiteit in pandig schuilen. Bovendien komt de schuur tussen de woning en de gasleiding te staan, zodat de woning bij een fakkelbrand grotendeels in de luwte van de schuur staat. Daarmee is de warmtebelasting lager dan in een onbebouwde omgeving.'

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio adviseert om onderstaande maatregelen te nemen:

- de woning te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
- vluchtroutes van de risicobron af te creëren;
- de toekomstige bewoners te informeren over de risico's en daarbij handelingsperspectief te bieden.

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

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen.

4.7 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 planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft kabels en leidingen geen belemmeringen.

4.8 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

Om de invloed van de 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

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: vleermuizen en huismus. Indien de coniferen in het zuidwesten van de planlocatie gekapt worden, dient tevens een aanvullend onderzoek naar roofvogels uitgevoerd te worden. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. De planlocatie is gelegen in belangrijk weidevogelgebied. Op voorhand kan worden uitgesloten dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling resulteert in een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelgebied. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

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

Conclusie

De sloop van twee schuren en de realisatie van een nieuwe woning en schuur aan de Minkeloos ong. te Noordeloos is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene 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.*

- *Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.*
- *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 niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- *Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen. Zie voor meer instructies bijlage 3.*
- *De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.*
- *Sloop- en bouwwerkzaamheden binnen 75 meter van het roofvogelnest in de conifeer in het zuidwesten van de planlocatie dienen, conform de natuurkalender broedvogels, buiten de kwetsbare periode (begin maart – eind augustus) uitgevoerd te worden. Uitvoering dient derhalve plaats te vinden tussen begin september en eind februari.'*

Conclusie

Er dient voor de sloopwerkzaamheden een aanvullend onderzoek naar de huismus en vleermuis te worden uitgevoerd. Onderzoek naar roofvogels is niet noodzakelijk omdat de conifeer behouden blijft.

4.9 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 dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik is door Adromi B.V. een verkennend onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *‘De baksteenhoudende bovengrond is licht verontreinigd met lood, kwik, zink, molybdeen en PCB;*
- *De overige bovengrond zonder bodemvreemde bijmengingen is licht verontreinigd met lood, zink, minerale olie en PCB;*
- *Het grondwater is licht verontreinigd met barium;*
- *Op het maaiveld is asbestverdacht materiaal waargenomen in de vorm van stukken golfplaat afkomstig van de daken van de huidige schuren;*
- *In de bodem is geen asbestverdacht materiaal waargenomen;*
- *In de analysemonsters ABMM01 en ABMM02 van de bovengrond is geen asbest aangetoond;*
- *In de volledige puinmonsters ter plaatse van het puinpad is wel asbestverdacht materiaal aangetoond. Het betreft meerdere deeltjes golfplaten en asbestboard bestaande uit hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet;*
- *In het afvalverzamelmonster aangetroffen naast de schuren (stuk golfplaat) is asbest aangetoond in de vorm van hechtgebonden chrysotiel.*

De hypothese verdacht wordt bevestigd vanwege het aantreffen van lichte verontreinigingen met zware metalen, PCB en minerale olie in de grond en het grondwater. Deze verontreinigingen zijn geen belemmering voor de bestemmingswijziging alsmede de nieuwbouw van een woning met schuur.’

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

4.10 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

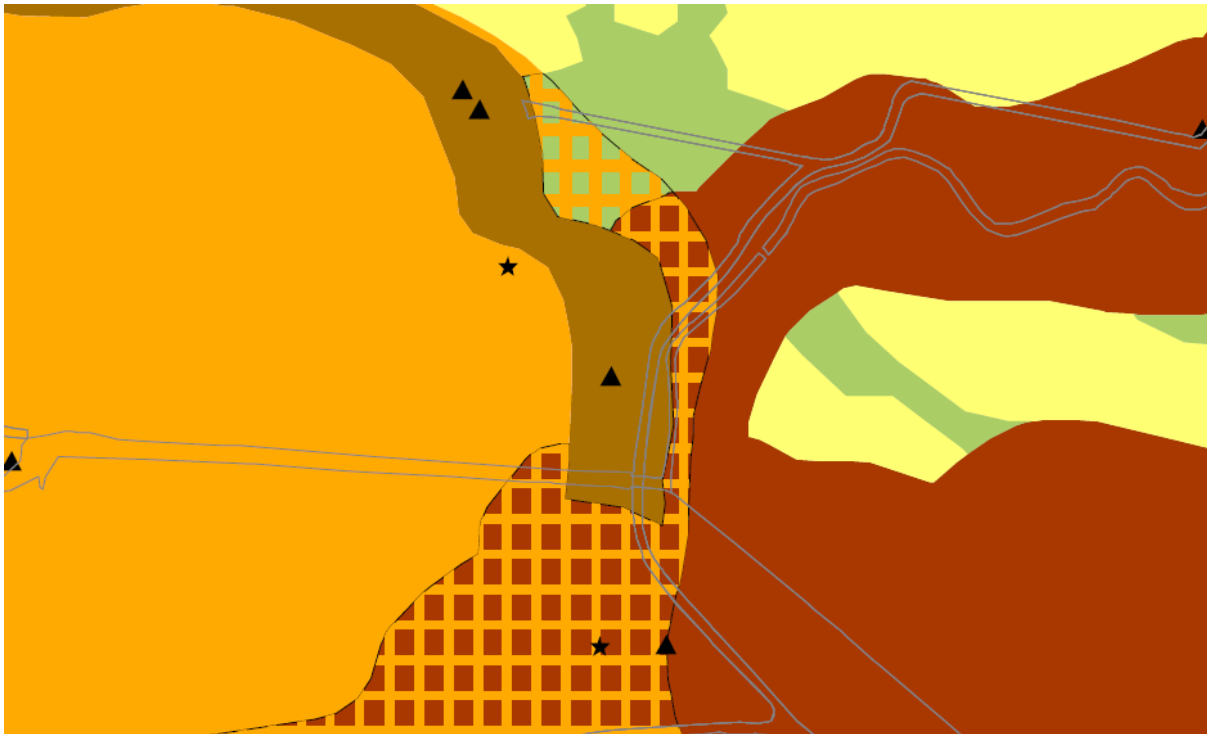
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

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 (zie afbeelding 15) is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een zeer hoge verwachting. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het plan voorziet in bodemingrepen groter en/of dieper dan de bovengenoemde grenswaarden. Daarom is door ADC Archeoprojecten een verkennend bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder uiteengezet.



Afbeelding 16: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

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

In het plangebied is een rivierduin aangetroffen, waarvan de flanken begroeid zijn geraakt met veen dat werd afgedekt door een pakket komklei.

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?

Door het gebruik van het plangebied in de Middeleeuwen en Nieuwe tijd is de top van de natuurlijke afzettingen (respectievelijk de komklei en het rivierduin) vergraven. De lagen die worden gerelateerd aan het gebruik en de bewoning van het plangebied in de Middeleeuwen en Nieuwe tijd zijn op hun beurt weer verstoord geraakt door de realisatie van de huidige inrichting van het terrein.

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

De archeologisch relevante niveaus in het plangebied worden in theorie gevormd door het rivierduinzand en de ophoging uit de Middeleeuwen – Nieuwe tijd. Het onderzoek heeft echter uitgewezen dat op beide niveaus geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

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

De top van het rivierduin is aangetroffen op zeer wisselende dieptes. In het noorden van het plangebied is het rivierduin vanaf het maaiveld aanwezig. Vanaf daar loopt het duin steil af naar 4,1 – 4,5 m -mv (3,7 – 5,5 m -NAP).

De ophogingslagen uit de Middeleeuwen – Nieuwe tijd bevinden zich direct onder de bouwvoor of worden afgedekt door een pakket recent bouwzand. De top hiervan ligt op 5 – 75 cm -mv (0 – 1,3 m -NAP).

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

Nee

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

De archeologische verwachting kan voor alle perioden worden bijgesteld naar laag.

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

In het plangebied worden naar verwachting geen archeologische waarden bedreigd.

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

Het plangebied is voldoende onderzocht.

Aanbevelingen

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.'

De gemeente Molenlanden heeft het volgende selectiebesluit (10-03-2023) genomen:

'Het selectieadvies van ADC Archeoprojecten wordt onderschreven om het plangebied vrij te geven waar het de bestaande bebouwing betreft binnen de contour van de te slopen westelijke stal tot een diepte van 2,0 m-mv. Archeologisch onderzoek is voor deze locatie niet nodig. De sloop van de fundering en gierkelders van deze stal hoeft evenmin archeologisch te worden begeleid.

Wat betreft de oostelijk gelegen stal en de bestaande verharding liggen onvoldoende gegevens voor met betrekking tot de diepte van de bestaande verstoringen (en m.b.t. de kelder van de stal ook de locatie en omvang ervan) om beargumenteerd van de voorschriften af te wijken die verbonden zijn aan de thans geldende dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3.

Aangezien booronderzoek in dit gebied niet mogelijk is dient bij de ondergrondse sloop van de oostelijke stal en het verwijderen van de bestaande fundering daarom vervolgonderzoek te worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform KNA 4.1 protocol 4003, variant archeologische begeleiding. Voor zover met de geplande ontwikkeling bodemingrepen buiten de contour van de bestaande stallen en het verharde gebied gepland zijn die dieper gaan dan 0,3 meter beneden huidige maaiveld dienen deze eveneens archeologisch te worden begeleid;

Voorafgaand aan het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek, variant archeologische begeleiding, dient een Programma van Eisen te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden aangeboden aan de gemeente'.

Conclusie

Ten behoeve van het plan dient ten tijden van de uitvoering archeologische begeleiding plaats te vinden.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemer is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. De nieuwe woning zal voldoen aan de huidige bouw- en duurzaamheidseisen (bouwbesluit). Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en maatregelen in het kader van energiebesparing. Daarnaast wordt middels het plan op een duurzame wijze omgegaan met de bebouwde ruimte. Alvorens de realisatie van de nieuwe woning worden verouderde asbesthoudende schuren gesloopt.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid Holland is artikel 6.50 Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Het plan voorziet in een afname in bebouwing en verharding. Daarnaast is er sprake van voldoende oppervlaktewater rondom het plangebied om zware regenbuien op te vangen. Tevens wordt het plangebied groen ingericht waarmee hemelwater beter in de bodem kan infiltreren. Het risico op wateroverlast zal daarmee in de nieuwe situatie afnemen.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Het plangebied ligt hoger dan de omgeving (op een terp), waarmee is voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De installaties in de woning wordt geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden.

Gezien het droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. De te kiezen beplantingen moeten erosie van het terrein terugdringen. Het

plangebied wordt groen ingericht. Dit betreft streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Noordeloos, naast Minkeloos 28’ bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden 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, naast Minkeloos 28’ 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 bestemmingsplan ‘Noordeloos, naast Minkeloos 28’ is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen ‘Buitengebied Giessenlanden’ (2015), ‘Parapluherziening Parkeren’ (2020) en ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’ (2021). De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Recreatie - Verblijfsrecreatie

De naastgelegen minicamping verkrijgt de passende enkelbestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’, waarmee het bestemmingsplan wordt gewijzigd conform de situatie in de praktijk en een toekomstbestendige planologische situatie wordt geboden voor de minicamping.

Tuin

Voor de voorgevel van de nieuwe woning wordt de enkelbestemming ‘Tuin’ opgenomen gelijk de planologische situatie van andere woonpercelen aan de Minkeloos in het moederbestemmingsplan.

Wonen

Het plangebied ter plaatse van de nieuwe woning verkrijgt de enkelbestemming ‘Wonen’ met bouwvlak waarmee de realisatie van de woning mogelijk wordt.

Waarde – Archeologie 3, 4 & 5

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' worden ongewijzigd overgenomen uit het moederbestemmingsplan ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de grond.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van recreatie – minicamping.