



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, Nieuwendijk 11’



Toelichting bestemmingsplan

‘Noordeloos, Nieuwendijk 11’

Identificatiecode

NL.IMRO.1978.BPnieuwendijk11NDL-VG01

Datum

21-07-2022

Planstatus

Vastgesteld

Versie

1.0



Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Belang	7
1.4 Kader.....	8
1.5 Maatschappelijk resultaat	9
1.6 Maatschappelijk draagvlak	10
1.7 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	11
1.8 Communicatie	11
1.9 Realisatie.....	11
1.10 Leeswijzer.....	12
2. Planbeschrijving.....	13
2.1 Bestaande situatie.....	13
2.2 Nieuwe situatie	16
3. Verantwoording beleidskader	28
3.1 Rijksbeleid	28
3.2 Provinciaal beleid.....	31
3.3 Regionaal beleid	40
3.4 Gemeentelijk beleid	42
3.5 Conclusie.....	47
4. Verantwoording sectorale aspecten	48
4.1 Milieueffectrapportage.....	48
4.2 Watertoets	50
4.3 Geluid.....	57
4.4 Luchtkwaliteit	59
4.5 Bedrijven en milieuhinder	61
4.6 Externe veiligheid	64
4.7 Kabels en leidingen.....	67
4.8 Ecologie.....	68
4.9 Bodem	72
4.10 Archeologie	74
4.11 Duurzaamheid	79
5. Juridische planbeschrijving.....	83
5.1 Inleiding	83
5.2 Systematiek van de regels.....	83

5.3	Bestemmingen	83
5.4	Aanduidingen	84

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan Nieuwendijk 11	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	Nieuwendijk 11 Noordeloos	13-07-2021
2	Nieuwe situatieschets naast Nieuwendijk 17	Architektenburo Bikker BV	0001-O-00	28-08-2019
3	Digitale watertoets Nieuwendijk 11	Waterschap Rivierenland	20210319-9-25893	19-03-2021
4	Digitale watertoets naast Nieuwendijk 17	Waterschap Rivierenland	20210319-9-25894	19-03-2021
5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nieuwendijk 11	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1675	09-04-2021
6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï naast Nieuwendijk 17	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1593	31-12-2020
7	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2019/29 8/r	13-05-2019
8	Voortoets stikstofdepositie	Van den Heuvel Milieuadvies	19050	16-02-2022
9	Verkennd bodemonderzoek naast Nieuwendijk 17	Bakker Milieuadviezen	BM/2571-2019	Oktober 2019
10	Verkennd bodemonderzoek Nieuwendijk 11	Bakker Milieuadviezen	BM/25156-2019	November 2019
11	Archeologisch onderzoek Nieuwendijk 11 en naast Nieuwendijk 17	ADC ArcheoProjecten	Rapport 5207	10-01-2022
12	Selectiebesluit Nieuwendijk 11 en naast 17 Noordeloos	Gemeente Molenlanden	1114683	11-10-2021
13	Archeologisch onderzoek achtererf Nieuwendijk 11	ADC ArcheoProjecten	Nieuwendijk 11, Noordeloos	18-03-2021
14	Besluit hogere waarden	Gemeente Molenlanden	1160466	29-11-2022

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Nieuwendijk 11 te Noordeloos is een melkveebedrijf gevestigd welke tevens plaats biedt aan zorgboerderij De Hogt. Tevens is op het perceel de biologische productenwinkel van Symbiose gevestigd. Vanwege veranderende wet- en regelgeving, schaalvergroting in de agrarische sector en er geen concrete zicht is in opvolging van het agrarisch bedrijf is de agrariër genoodzaakt om de agrarische activiteiten te staken. De agrariër/initiatiefnemer is daarom voornemens om de agrarische schuren te slopen (behoudens de kapschuur waarin thans de biologische productenwinkel van Symbiose in is gevestigd), de overbodige verharding en buitenopslag op te ruimen en ter compensatie één burgerwoning op het perceel naast Nieuwendijk 17 te realiseren. Omdat de kosten voor het onderhoud aan de woonboerderij relatief hoog zijn vanwege de karakteristieke uitstraling van het pand, wordt de boerderij gesplitst in twee burgerwoningen, zodat de kosten voor het onderhoud gedeeld kunnen worden.

Gewoon Anderz, gevestigd achterop het perceel Nieuwendijk 11, neemt de zorgfunctie over van het agrarisch bedrijf. Gewoon Anderz teelt op locatie biologische groente in de volle grond, verkoopt de streekproducten in samenwerking met Symbiose in de winkel en geeft workshops. De zorgvragers (bestaande uit (jong)volwassenen en ouderen met een lichte verstandelijke of lichamelijke beperking of met psychische problemen, langdurig werklozen, en ouderen met beginnende dementie) kunnen onder begeleiding aan de slag blijven in de zorgtuin. Gewoon Anderz wil achterop het perceel de grondteelt uitbreiden en een voedselbos realiseren. Tevens wordt een nieuwe ontvangstkas gerealiseerd ter grootte van 300 m² voor ontvangst en om workshops te kunnen geven. Ook wordt de winkel en een kantine voor de zorgtuin in deze kas geïntegreerd.

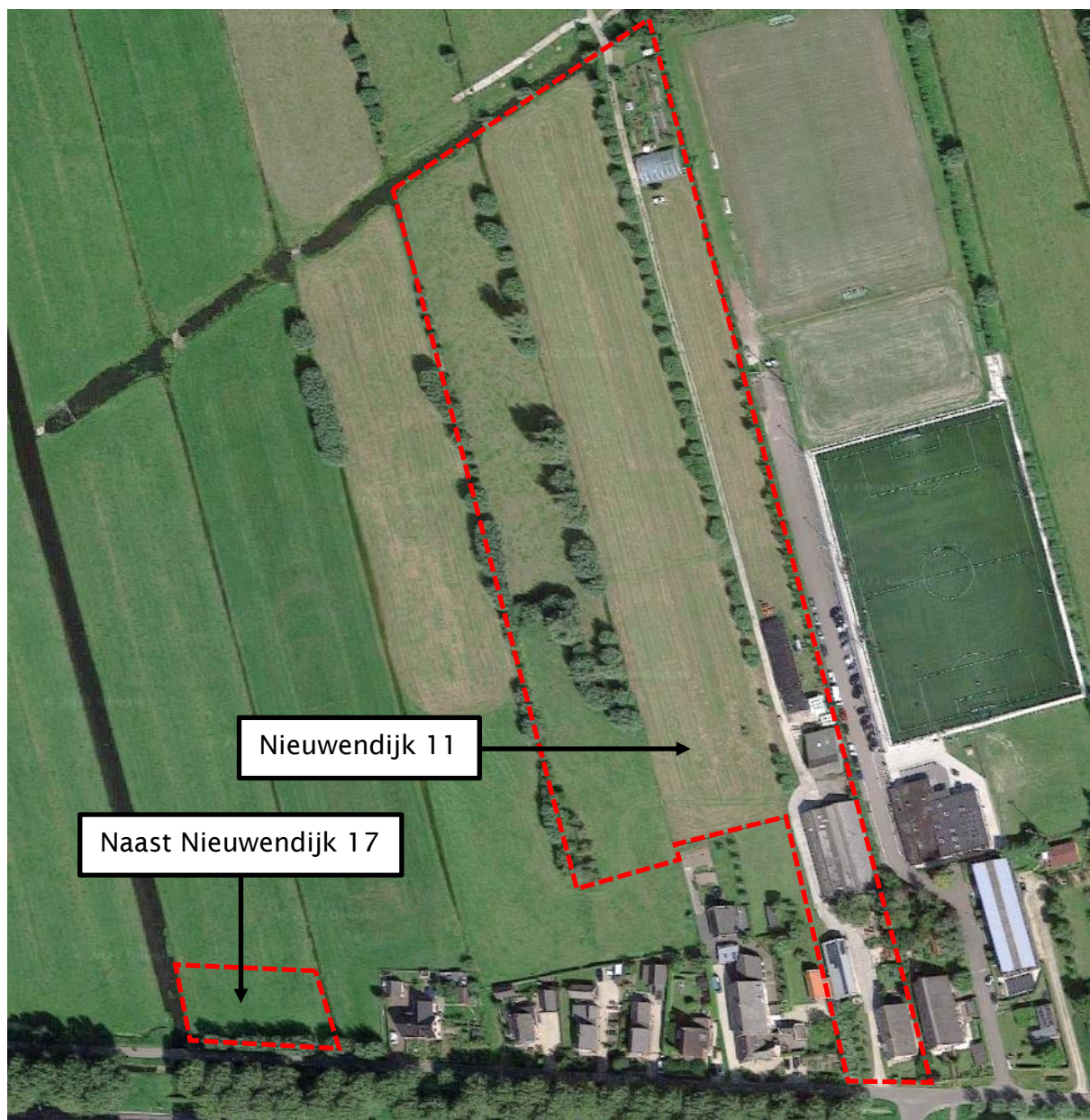
Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskern Noordeloos' en 'Buitengebied Giessenlanden'. Het perceel Nieuwendijk 11 en de kavel naast het perceel Nieuwendijk 17 hebben in de bestemmingsplannen beide de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze agrarische bestemming is het niet toegestaan een burgerwoning te realiseren of een woning te gebruiken als burgerwoning. Tevens zijn activiteiten in de vorm van een zorgfunctie of de verkoop van streekproducten niet toegestaan zonder het agrarisch bedrijf.

Het initiatief is middels een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Molenlanden. In een schriftelijke reactie heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen middels een bestemmingsplanprocedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden; het perceel Nieuwendijk 11 te Noordeloos en de kavel naast het perceel Nieuwendijk 17. Het eerste deelgebied Nieuwendijk 11 wordt in het zuiden begrensd door de Nieuwendijk, in het oosten door het perceel Nieuwendijk 9 en het voetbalcomplex en ten westen door weiland. Ten noorden zorgt de wetering voor de begrenzing van het deelgebied. Het eerste deelgebied is kadastraal bekend NDL00 – C – 87, 89, 663, 681 en 963.

Het tweede deelgebied wordt aan de oostzijde begrensd door de perceelsgrens van het perceel Nieuwendijk 17 en in het zuiden en westen door watergangen. Het polderlandschap zorgt voor de noordelijke begrenzing van het tweede deelgebied. Het tweede deelgebied maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen NDL00 - C - 912, 913 en 869.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

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.

Middels het plan worden de agrarische schuren gesloopt, behoudens de bestaande kapschuur (wordt betrokken bij de woonboerderij) en wordt de onnodige erfverharding opgeruimd. De karakteristieke woonboerderij wordt gesplitst, zodat de kosten voor onderhoud aan de woonboerderij kunnen worden gedeeld, hetgeen bijdraagt aan de instandhouding van de woonboerderij en daarmee het cultuurhistorische karakter van de Nieuwendijk. De agrarische bestemming op de woonboerderij wordt gewijzigd in een woonbestemming. In de nieuwe agrarische bestemming worden uitsluitend de beoogde activiteiten toegestaan. Een eventuele nieuwvestiging van een melkveehouderij is daarmee in de toekomst uitgesloten, hetgeen bijdraagt aan een beter woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Ter compensatie van de sloop van de agrarische schuren en het opruimen van de verharding wordt ten westen van het perceel Nieuwendijk 17 een kleine burgerwoning gerealiseerd (maximaal 650 m³ inclusief aan-, uit- en bijgebouwen). De woning wordt in een landelijke stijl gerealiseerd waarmee de woning in harmonie is met het omliggende landschap. De nieuwe woning sluit stedenbouwkundig aan bij de bestaande woningen langs de Nieuwendijk.

Het plan voorziet hiermee in zijn geheel in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met behoud van een sociaal-maatschappelijke zorgfunctie. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte om een nieuwe kas met winkel, kantine en educatieruimte ter grootte van 300 m² en achterop het perceel de grondteelt uit te breiden en een voedselbos aan te leggen. Daarmee wordt een lokale ondernemer in de teelt en verkoop van biologische streekproducten geholpen om uit te breiden. Met het behoud van de landwinkel van Symbiose worden tevens vijf andere agrariërs uit Noordeloos en Goudriaan geholpen. Zij verkopen namelijk ook hun biologische producten via deze landwinkel.

Daarnaast wil de initiatiefnemer voor de kas een verwarmingssysteem toepassen, waarbij de gierkelder behouden blijft en aangesloten wordt op het verwarmingssysteem. Met het systeem wordt op een duurzame manier de kas verwarmt en de winkel en kantine verkoeld. Deze duurzame maatregel levert een positieve bijdrage aan het milieu en klimaat.

Tenslotte wordt met de sloop van de voormalige agrarische schuren eventuele leegstand, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het plan is een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.4 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

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

- Agrarisch.

De dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie 4.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 4'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

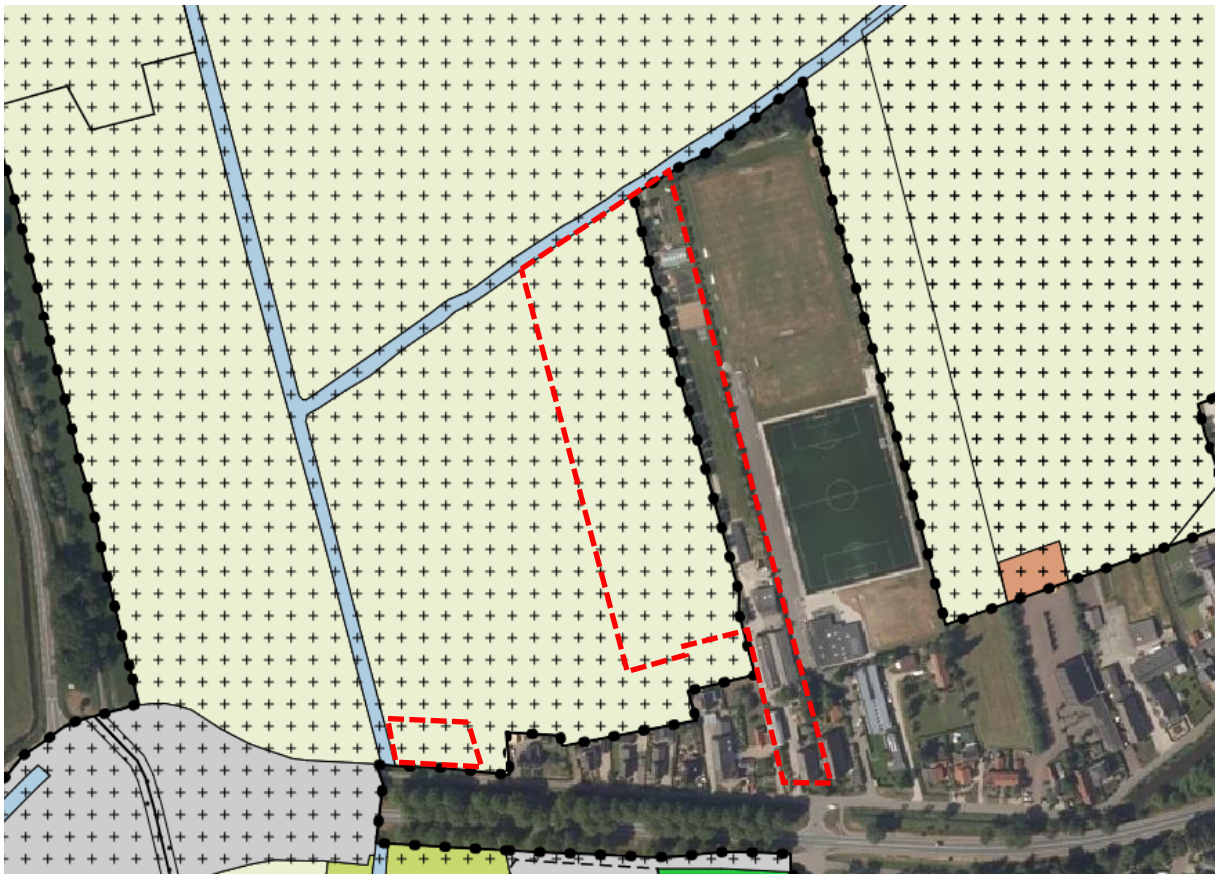
Het plangebied valt tevens binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', vastgesteld op 11 maart 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 4.

En geen aanduidingen.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

1.5 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf uit te sluiten, de woonboerderij te splitsen in twee burgerwoningen en het perceel Nieuwendijk 11 te gebruiken ten behoeve van een maatschappelijke zorgfunctie alsmede de teelt en verkoop van biologische producten. Op de kavel naast het perceel Nieuwendijk 17 wordt het mogelijk een burgerwoning (maximaal 650 m³ inclusief aan-, uit- en bijgebouwen) te realiseren.

1.6 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

Nieuwendijk 11

De initiatiefnemers hebben via een persoonlijke brief en via een Whatsapp bericht in de buurtapp bewoners aan de Nieuwendijk, gedeelte van de Noordzijde en de Gorissenweg uitgenodigd om zo een toelichting te kunnen geven op het plan aan de Nieuwendijk 11. De geboden mogelijkheid was op vrijdag 9 juli 2021 van 20.30 tot 21.30 uur en zaterdag 10 juli 2021 van 10.00 tot 11.00.

Op vrijdag 9 juli zijn er 11 omwonenden langs geweest. Aan hen is het plan en het landschappelijk inrichtingsplan voorgelegd. De reacties hierop waren positief, alle aanwezigen gaven aan het een mooi plan te vinden. De bewoners aan de Nieuwendijk die aan het perceel grenzen hebben aangegeven dat ze nu veel privacy hebben doordat er alleen een weiland achter hun tuin is gesitueerd en dat meer activiteiten daar mogelijk verandering in zou brengen. De initiatiefnemers hebben aangegeven hier rekening mee te zullen houden. De initiatiefnemers hebben voorgesteld om op de perceelsgrens een watergang te realiseren om zo wat afstand te creëren. Enkele bewoners vonden dit een goed idee en andere bewoners niet. Afgesproken is om eerst om de tafel te gaan zitten met deze bewoners als er concrete plannen zijn over deze watergang.

Er werd ook nog benoemd dat het uitzicht wat de bewoners nu hebben belangrijk is, het beoogde voedselbos brengt hier geen verandering in omdat de plek waar de initiatiefnemers het willen realiseren al omzoomd is door wilgen. De vollegrondsteelt zal geen belemmering opleveren voor het uitzicht.

De initiatiefnemers hebben het plan tevens voorgelegd aan het bestuur van de naastgelegen voetbalvereniging S.V. Noordeloos. Met S.V. Noordeloos is besproken om een samenwerking aan te gaan. Bezoekers van de voetbalvereniging kunnen de locatie Nieuwendijk 11 aandoen om de teelt, voedselbos en ontvangstkas te bezoeken of om streekeigen producten te kopen. Daarnaast gaat Gewoon Anders reclame- en promotiemateriaal aanbieden en gezonde producten in de voetbalkantine aanbieden. Dit bevordert het eten van gezonde producten in de sportkantine.

Verder is besproken dat er vanaf de voetbalvereniging een entree komt naar het perceel Nieuwendijk 11 ter hoogte van de kantine. Hiervoor gaan 1 à 2 parkeerplaatsen op het voetbalterrein verloren. Ter compensatie worden parkeerplaatsen bij de nieuwe entree gerealiseerd die op de zaterdagen gebruikt mogen worden door de voetbalvereniging. Daarnaast is besproken dat er ter hoogte van de scheiding van veld 1 en 2 een werkingang kan komen voor de aanvoer van compost.

Naast Nieuwendijk 17

De initiatiefnemer van het plan naast Nieuwendijk 17 is bij de directe burens langs geweest om het plan te bespreken. De burens ontvingen het plan niet direct heel positief. Afgesproken is om het plan aan te passen door de woning verder van de

buren te projecteren. Om tegemoet te komen aan een eventuele waardevermindering van de woning van de burens heeft de initiatiefnemer een stuk grond aan van de burens aangeboden. Het betreft een stuk grond tussen de woning van de burens en de beoogde woning. De burens zijn hier op ingegaan. Aangenomen wordt dat hiermee de fase van overleg met de burens wat betreft de bouwkegel is afgesloten met een voor beide partijen aanvaardbare oplossing.

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan toegestuurd naar de provincie Zuid-Holland, het waterschap Rivierenland en de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

Terinzagelegging

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 20 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen (Gemeenteblad 2022, nr. 226010), waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

1.7 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 is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.8 Communicatie

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

1.9 Realisatie

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

1.10 Leeswijzer

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

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

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

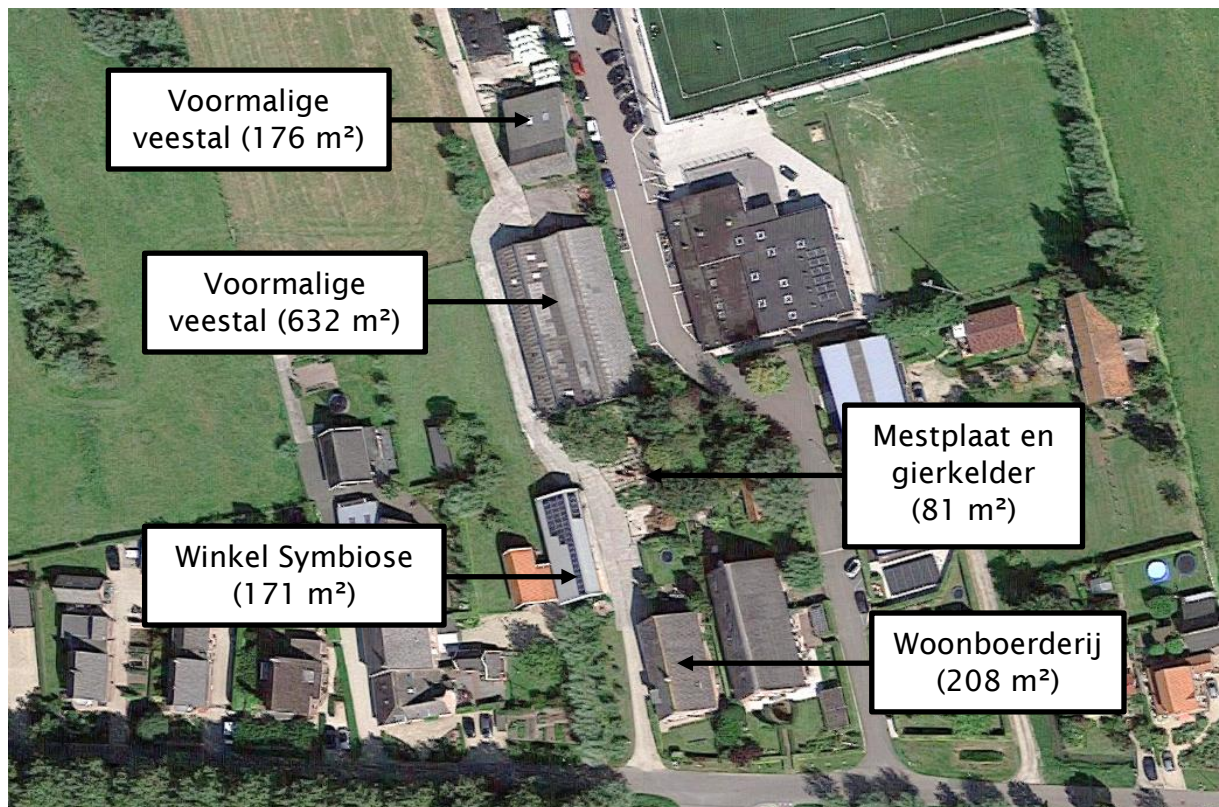
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

De kern van Noordeloos is gelegen langs een natuurlijk veenriviervtje, genaamd de Noordeloos. Vanuit de klei houdende stroomrug langs dit riviervtje is het oorspronkelijke dorpje ontstaan. Deze hoger gelegen stroomruggen waren namelijk droger en beter van ondergrond om op te bouwen. Vanuit het dorp heeft men het achterliggende polderlandschap ontgonnen, iets wat goed te zien is in de huidige ligging van de slagen in het landschap. Het centrum van Noordeloos kenmerkt zich door een dichte soms stedelijke bebouwingsdichtheid. Rond de kerk is van oudsher een concentratie aan bebouwing ontstaan. Anno 2017 is de kern door latere uitbreiding, daterend uit de 20ste eeuw, zowel aan de noord- als de zuidzijde omsloten. Ondanks de latere uitbreidingen wordt het dorpsbeeld grotendeels bepaald door met name monumentale boerderijen. Het dorp Noordeloos is daarmee een karakteristiek voorbeeld van een 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 in het buitengebied ten zuidwesten van de kern Noordeloos, nabij de provinciale weg N214. De Nieuwendijk betreft een cultuurhistorisch woonlint waar in de loop van de tijd meer bebouwing gerealiseerd is. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het lint is de afwisseling van (grotere) klassieke (woon)boerderijen en vervangende (vrijstaande) nieuwbouwwoningen, met daartussen smalle landschappelijke doorzichten naar het achtergelegen open slagenlandschap. Ten noorden van de cultuurhistorische lintbebouwing kenmerkt het gebied zich door de langgerekte slagenverkaveling omringd door watergangen en wettingen.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het perceel Nieuwendijk 11 te Noordeloos betreft een melkveehouderijbedrijf, voorzien van een bedrijfswoning (208 m²), enkele agrarische schuren (per saldo circa 808 m²), de landwinkel van Symbiose (171 m²) en de nodige verharding. In de landwinkel van Symbiose worden biologische producten verkocht van zes lokale agrariërs/telers, waaronder Gewoon Anderz. Op het perceel is tevens zorgboerderij De Hogt gevestigd, welke onderdeel uitmaakt van het melkveebedrijf. Langdurig werklozen, ouderen (met beginnende dementie) en jongeren, volwassenen en ouderen met een lichte verstandelijke of lichamelijke beperking of met psychische problemen helpen de agrariër met de verzorging van kalfjes en jongvee, het rapen van eieren en het knotten van wilgen. De bedrijfswoning betreft een karakteristieke boerderij.



Afbeelding 4: Luchtfoto melkveehouderij en winkel Symbiose



Afbeelding 5: Aanzicht op de woonboerderij Nieuwendijk 11

Achterop het perceel Nieuwendijk 11 bevindt zich Gewoon Anderz als onderdeel van zorgboerderij De Hogt. Op deze locatie werkt Gewoon Anderz aan haar ideaal om het 'gewone voedsel' dicht bij de mensen te brengen. Daardoor heeft Gewoon Anderz hier een grote moestuin aangelegd en een kas gerealiseerd. In de moestuin worden onbespoten biologische producten geteeld en in de kas wordt dagbesteding aangeboden aan de zorgvragers. De zorgvragers kunnen onder begeleiding van Gewoon Anderz aan de slag in de tuin en werken in de kas. Op deze manier kunnen de zorgvragers op een ontspannen manier meedraaien in de maatschappij. De producten worden verkocht in de winkel van Symbiose. Daarnaast verzorgt Gewoon Anderz cursussen/workshops in het gezond moestuinieren.



Afbeelding 6: Luchtfoto moestuin en kas Gewoon Anderz

Ter plaatse waar de kleinschalige woning wordt gerealiseerd is gelegen ten westen van het perceel Nieuwendijk 17. Het betreft een stuk grasland/weiland.



Afbeelding 7: Aanzicht op de kavel naast het perceel Nieuwendijk 17

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

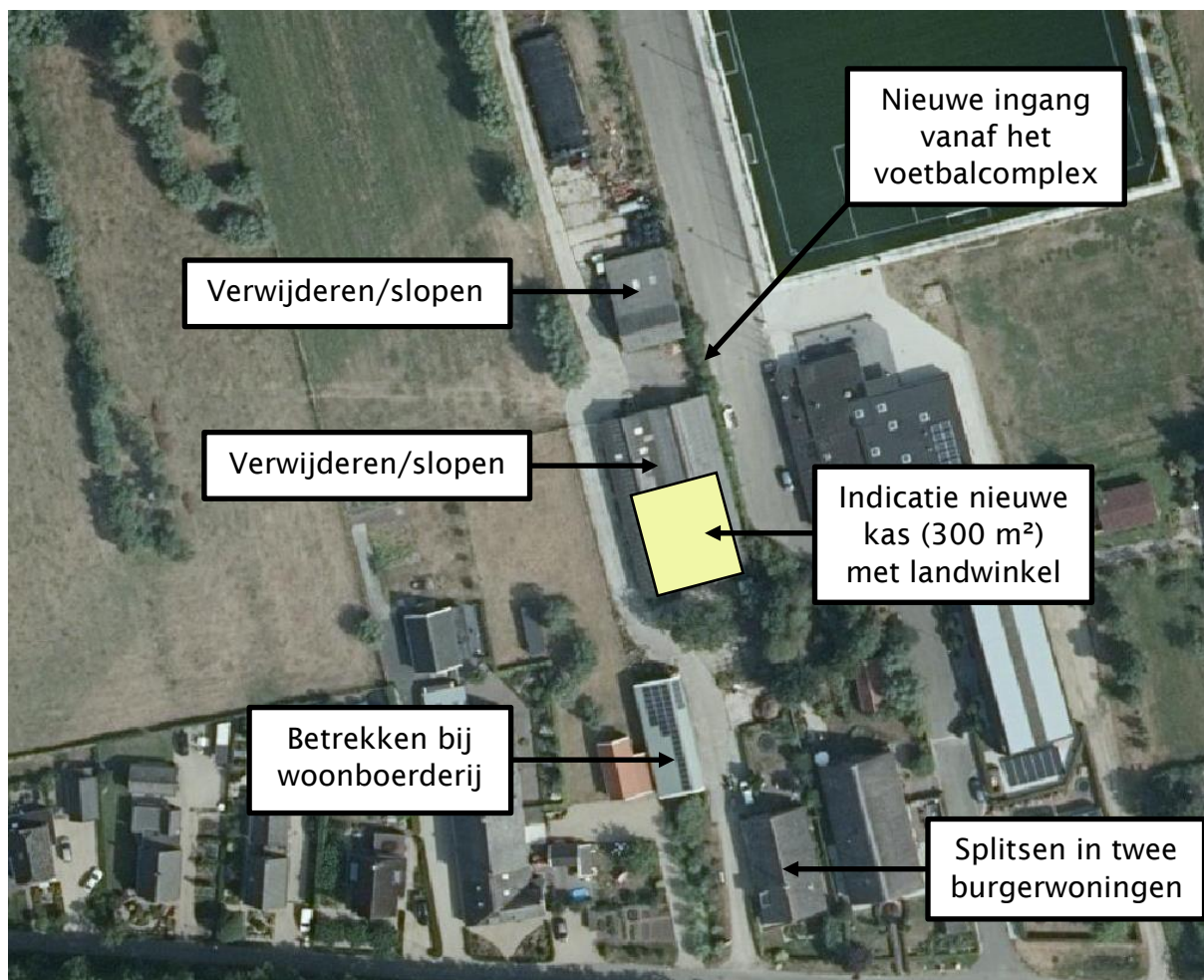
Op het perceel Nieuwendijk 11 te Noordeloos is een melkveebedrijf en zorgboerderij De Hogt gevestigd. De zorgboerderij maakt onderdeel uit van het melkveebedrijf. Langdurig werklozen, ouderen (met beginnende dementie) en jongeren, volwassenen en ouderen met een lichte verstandelijke of lichamelijke beperking of met psychische problemen helpen de agrariër met de verzorging van kalfjes en jongvee, het rapen van eieren en het knotten van wilgen. Achterop het perceel bevindt zich een moestuin en een kas van Gewoon Anderz, die tevens plaats biedt aan zorgvragers waar zij onder begeleiding aan de slag kunnen en zo meedraaien in de maatschappij. Daarnaast verzorgt Gewoon Anderz cursussen/workshops in het gezond (moes)tuinieren. De producten die geoogst worden uit de biologische moestuin van Gewoon Anderz worden, samen met de producten van vijf andere lokale agrariërs/telers verkocht in de landwinkel van Symbiose. Deze winkel is tevens gevestigd op het perceel Nieuwendijk 11.

Vanwege veranderende wet- en regelgeving, schaalvergroting in de agrarische sector en er geen concrete zicht is in opvolging van het bedrijf is de agrariër van het melkveebedrijf genoodzaakt om de agrarische bedrijfsactiviteiten te staken. Het plan voorziet in het slopen van de twee stallen/schuren die gebruikt worden door het melkveebedrijf. Deze twee gebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van ca. 808 m². Verder worden de mestplaat en gierkelder (81 m²) verwijderd. Daarnaast wordt de nodige verharding opgeruimd. In de agrarische bestemming worden uitsluitend de beoogde activiteiten toegestaan, zodat een eventuele nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf op deze locatie juridisch-planologisch is uitgesloten. Ter compensatie wordt op het perceel naast Nieuwendijk 17 te Noordeloos een kleine burgerwoning gerealiseerd met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale inhoud van 650 m³, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen.

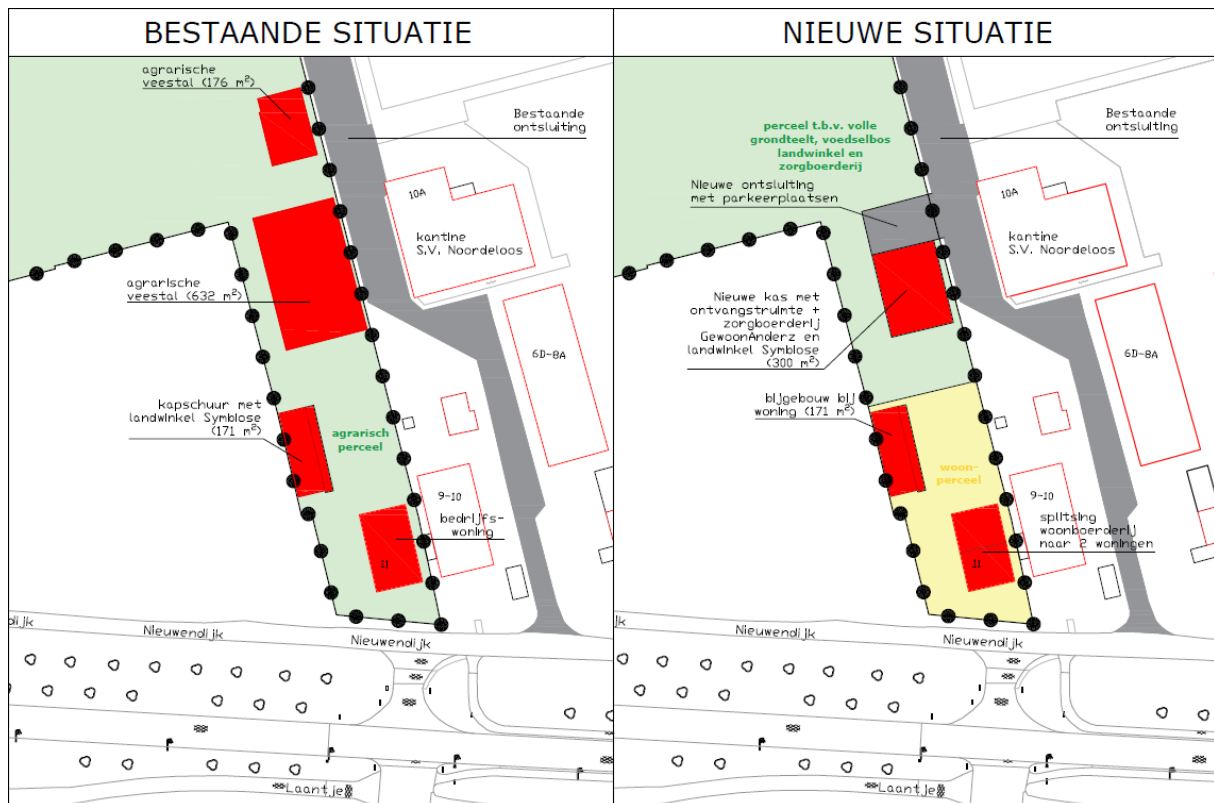
De loods waarin de landwinkel van Symbiose is gevestigd blijft behouden en wordt betrokken bij de woonboerderij. De landwinkel wordt verplaatst naar de nieuw te realiseren ontvangstkas. Ook de karakteristieke woonboerderij blijft behouden. De woonboerderij wordt gesplitst in twee burgerwoningen, zodat de kosten voor het onderhoud aan de karakteristieke woonboerderij gedeeld kunnen worden en er op deze manier meer draagvlak ontstaat voor het onderhoud. Instandhouding van het karakteristieke gebouw is daarmee verzekerd.

Verder voorziet het plan in het uitbreiden van de volle grond teelt, het aanleggen van een boomgaard en voedselbos en het realiseren van een 300 m² grote ontvangstkas met landwinkel (Symbiosewinkel) en kantine voor de zorgtuin. Op deze manier kan Gewoon Anderz haar werkzaamheden uitbreiden en daardoor de zorgfunctie van de wegvallende zorgboerderij De Hogt volledig overnemen. Hierdoor kan de bestaande sociaal-maatschappelijke zorgfunctie behouden blijven. De verkoop van streek eigen en biologische producten van lokale agrariërs/telers uit Noordeloos en Goudriaan wordt gecontinueerd en zal zich ook in de ontvangstkas bevinden. Verder wordt via de inrit van het naastgelegen voetbalcomplex van S.V. Noordeloos een ingang gerealiseerd. Hierdoor kunnen bezoekers van de voetbalvereniging het voedselbos en teelt bezoeken, meedoen aan educatieve activiteiten of streek eigen producten in de landwinkel kopen. Daarnaast gaat Gewoon Anderz een samenwerking aan met S.V. Noordeloos door reclame-/promotiemateriaal aan te bieden alsook het aanbieden van fruit in de kantine. Dit

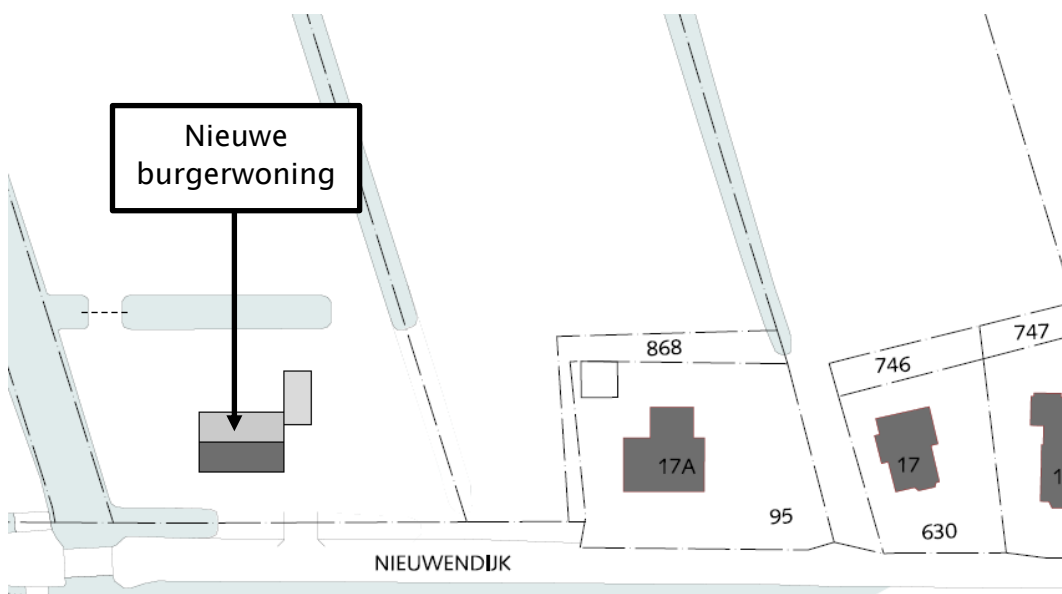
zal het eten van gezonde producten in de sportkantine bevorderen. Daarnaast wil Gewoon Anderz in de toekomst gaan samenwerken met het Wellant College in Ottoland. De Nieuwendijklocatie kan dan dienen als praktijklocatie voor scholieren van het Wellant College.



Afbeelding 8: Planvoornemen Nieuwendijk 11

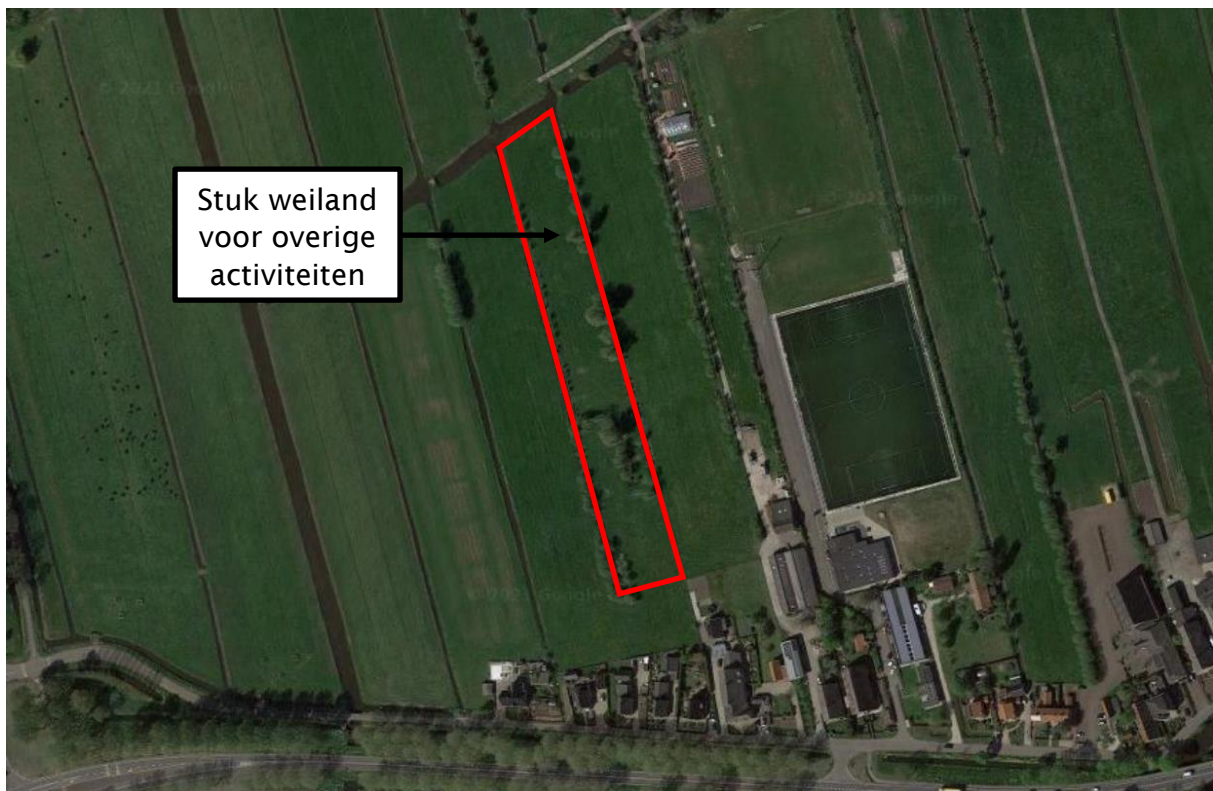


Afbeelding 9: Overzicht functies Nieuwendijk 11



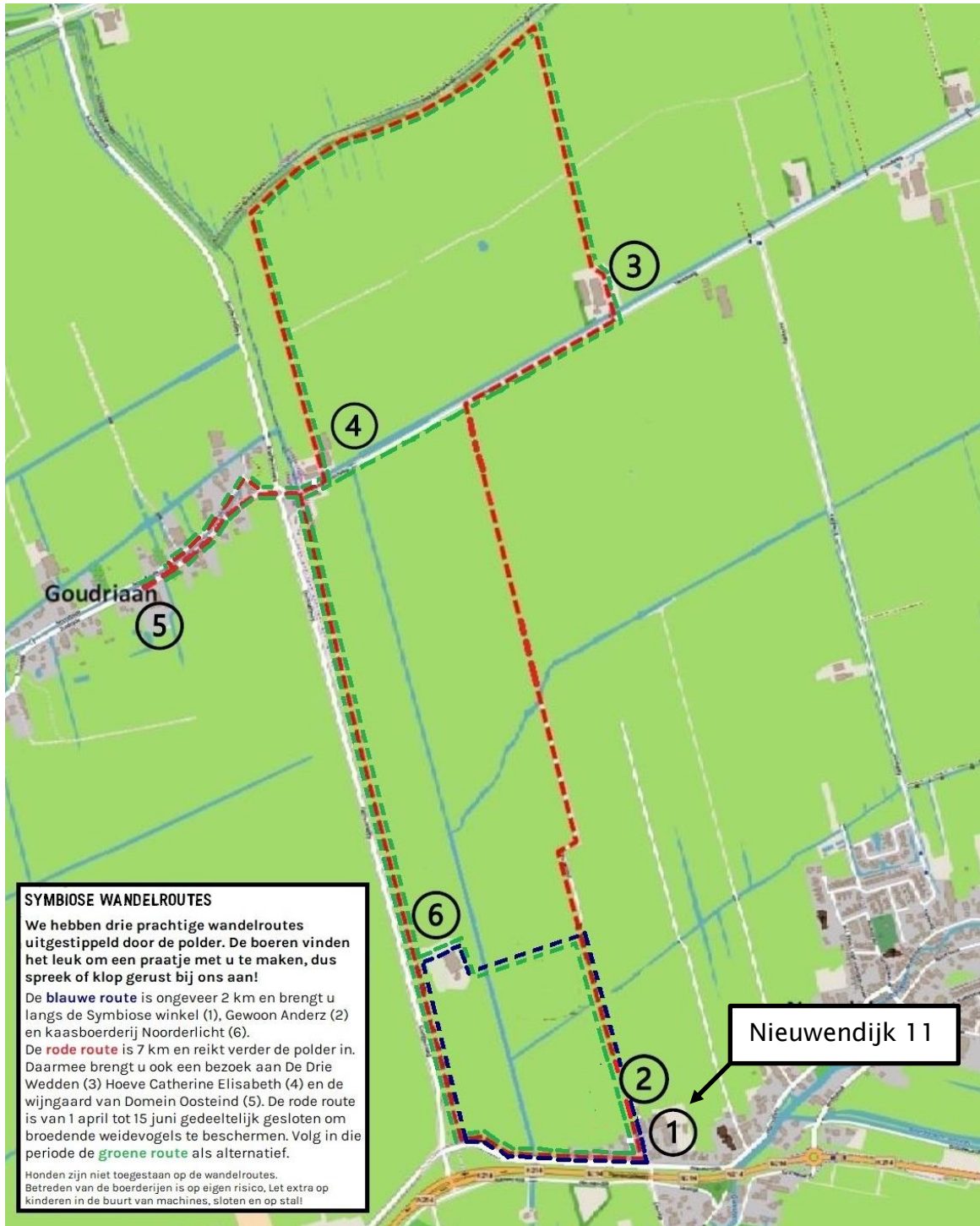
Afbeelding 10: Schets nieuwe situatie naast Nieuwendijk 17

Op een deel van het plangebied zijn nog geen activiteiten beoogd. Het betreft het middelste strook weiland waar nog geen concrete voor plannen zijn. Gewoon Anderz is voornemens om op deze strook ondergeschikte nevenactiviteiten te ontplooiën in de vorm van een theetuin, bloementuin, een boomgaard en/of het geven van workshops gerelateerd aan de biologische teelt. Deze activiteiten zijn derhalve ook opgenomen in de agrarische bestemming als ondergeschikte nevenactiviteiten.



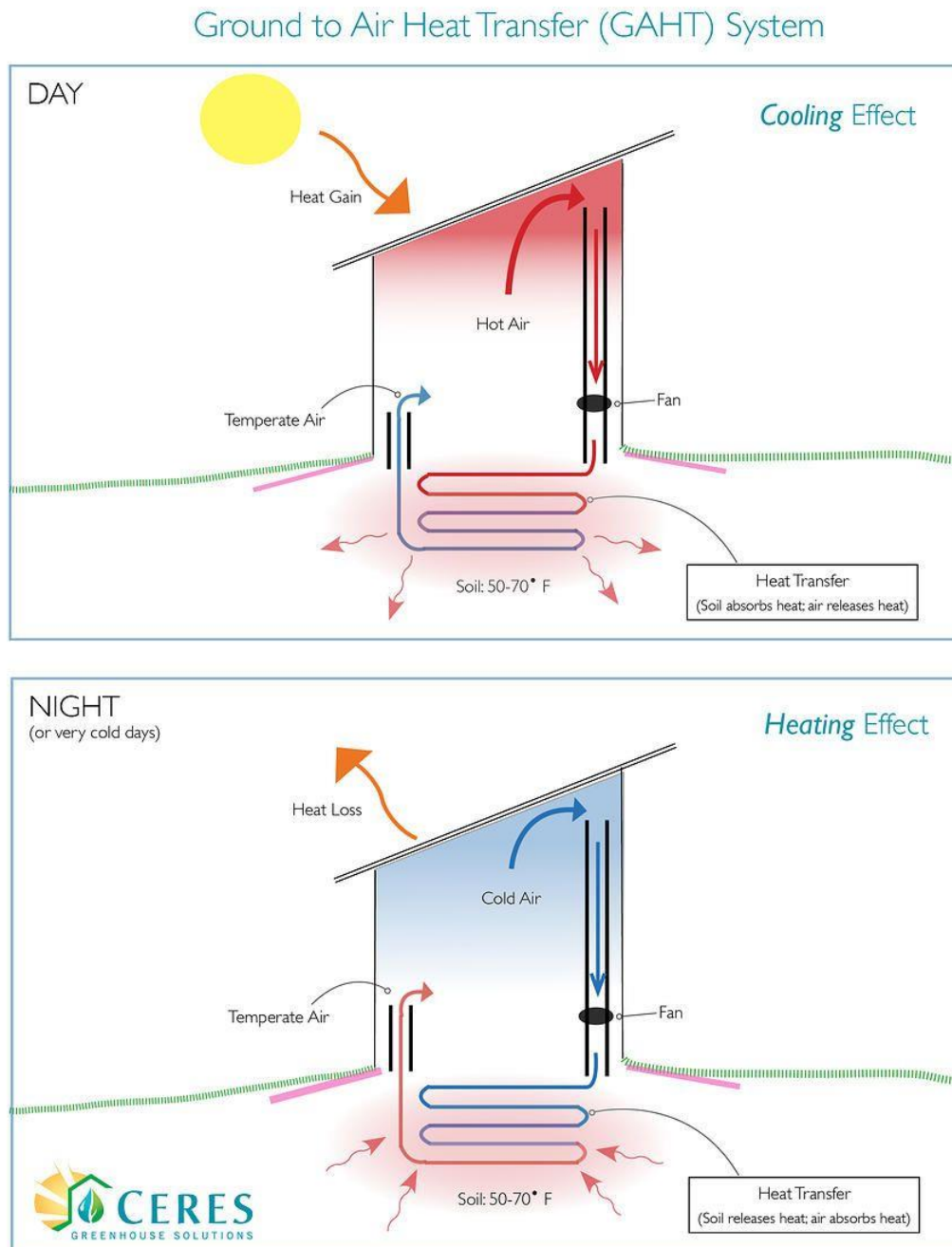
Afbeelding 11: Weiland voor overige activiteiten

Verder loopt er een wandelpad over het perceel naar de agrariër op de locatie Gorissenweg 1 te Noordeloos. Dit pad loopt door naar andere agrariërs en maakt onderdeel uit van een wandelroute. Het wandelpad over het perceel van Gewoon Anderz blijft toegankelijk, zodat men nog steeds deze wandelroute kan lopen en zo het agrarisch cultuurlandschap kan beleven.



Afbeelding 12: Recreatieve wandelroute waar het plangebied onderdeel van uitmaakt

Met betrekking tot de ontvangstkas wil de initiatiefnemer een verwarmingssysteem aanbrengen (*Ground to Air Heat Transfer systeem*). Daarbij zal de bestaande gierkelder behouden blijven en onderdeel uitmaken van dit verwarmingssysteem. Met het systeem kan de kas verwarmd en de winkel en kantine gekoeld worden middels natuurlijke en duurzame energie. Daardoor wordt de productie per vierkante meter verhoogd en kan langer geteeld worden.



Afbeelding 13: Ground to Air Heat Transfer systeem

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Nieuwendijk 11

Het perceel Nieuwendijk 11 wordt landschappelijk ingepast. Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen is door een landschapsarchitect een landschappelijk inrichtingsschets opgesteld. Het landschappelijk inrichtingsschets is vergroot toegevoegd in de bijlage van de toelichting.



Afbeelding 14: Landschappelijk inrichtingsschets Nieuwendijk 11

De landschappelijke inrichting voorziet in het aanbrengen van elzen aan de noordzijde, zodat de afscherming van het voedselbos en volle grondteelt een gebiedseigen uitstraling krijgt. Daarmee wordt aangesloten bij de bestaande elzenbosschages ten noorden van het voetbalveld, die dezelfde afschermende werking hebben. Aan de westzijde wordt de bestaande watergang geaccentueerd middels het aanbrengen van knotwilgen en elzen, welke tevens zorgen voor een

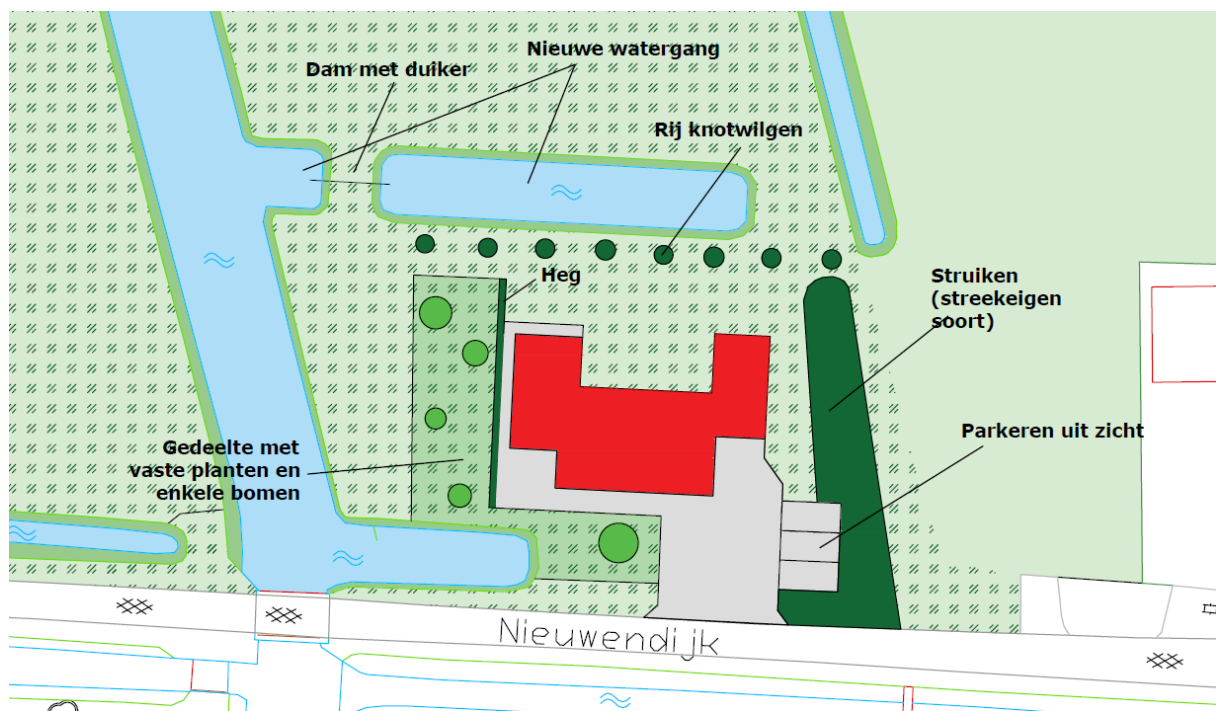
groene afscherming. Verder zijn in de inrichtingsschets enkele watergangen doorgetrokken, hetgeen bijdraagt aan het herstel van de slagenverkaveling en stimulering van een goede doorstroming en waterkwaliteit. Langs de watergangen kunnen natuurvriendelijke oevers gecreëerd worden, hetgeen de lokale biodiversiteit versterkt. Om de watergangen te accentueren worden langs de sloten knotwilgenrijen aangebracht.

Het parkeren wordt achter de bebouwing gerealiseerd, waardoor deze aan het zicht vanaf de Nieuwendijk worden onttrokken. De knotwilgen langs het water op het voorerf blijven behouden, alsook de bestaande erfboom achter de woonboerderij.

De inrichtingsschets is opgenomen als voorwaardelijke verplichting, waardoor juridisch is verzekerd dat deze locatie landschappelijk goed ingepast wordt.

Naast Nieuwendijk 17

Op het perceel naast Nieuwendijk 17 wordt een deel van het water gedempt en wordt er aan de achterzijde een nieuwe watergang gegraven. Langs de watergang wordt een rij knotwilgen aangebracht. Zodoende ontstaat er een duidelijke begrenzing tussen het woonperceel en het achtergelegen open slagenlandschap. Aan de oostzijde worden streekeigen struiken aangebracht, waarin ook het parkeren wordt gerealiseerd. Op deze manier wordt het parkeren geïntegreerd in het tuinontwerp en zodoende zoveel als mogelijk aan het zicht onttrokken. Verder wordt op een deel van het perceel vaste planten en enkele (streekeigen) bomen aangebracht.



Afbeelding 15: Schets indicatie nieuwe situatie naast Nieuwendijk 17

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Nieuwendijk 11 wordt thans ontsloten middels een verharde in- en uitrit op de Nieuwendijk. De woningen in de woonboerderij blijven ontsloten via deze in- en uitrit. Voor Gewoon Anderz wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd. Deze ontsluiting vindt plaats via de in- en uitrit van het naastgelegen sportcomplex.

De kavel naast Nieuwendijk 17 wordt thans ontsloten middels een onverharde in- en uitrit. Het onderhavige plan voorziet in het verharden van deze in- en uitrit, zodat het nieuwe woonperceel goed ontsloten wordt op de Nieuwendijk.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Hierbij is uitgegaan dat het plangebied valt binnen het 'buitengebied' van een 'niet stedelijk' gebied.

Nieuwendijk 11

Burgerwoningen

Voor de gesplitste woonboerderij wordt uitgegaan van de categorie 'koop, twee-onder-een-kap'. De Nota stelt voor dergelijke woningen een parkeerbehoefte van respectievelijk 2,2 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte komt daarmee per saldo uit op 4,4 parkeerplaatsen.

Dagbesteding

In de Nota Parkeernormen zijn tevens geen parkeernormen opgenomen voor een dagbesteding voor zorgvragers. Voor wat betreft de (zorg)dagbesteding is uitgegaan van de categorie 'verpleeg- en verzorgingstehuis'. De Nota berekent de parkeerbehoefte op basis van het aantal wooneenheden in een verpleeg- en verzorgingstehuis. Voor het onderhavige plan is dit vertaald naar het aantal zorgvragers. Gewoon Anderz biedt plaats aan maximaal 10 zorgvragers, waardoor de parkeerbehoefte uitkomt op 6 parkeerplaatsen.

Landwinkel

In de Nota is zijn tevens geen parkeernormen opgenomen voor een landwinkel. Voor de landwinkel is aangesloten bij de categorie 'buurt- en dorpscentrum'. Hiervoor heeft de gemeente een parkeernorm van 4,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo binnen de (rest) bebouwde kom (de Nota heeft geen parkeernormen voor het buitengebied). Van deze parkeernorm is het aandeel bezoekers 72%, ofwel 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Omdat men bij de landwinkel werkt met een zelfservice systeem, waarbij dus geen personeel aanwezig is en alleen mensen toegang hebben die een sleutel hebben van de landwinkel, zal de parkeerbehoefte niet groter zijn dan 3,0 parkeerplaatsen per 100 m².

Tabel 1: Parkeerbehoefte Nieuwendijk 11

Functie	Parkeernorm	Eenheid	Aantal	Parkeerbehoefte
Woningen	2,2	Per woning	2	4,4 parkeerplaatsen
Dagbesteding	0,6	Per zorgvrager	6	6,0 parkeerplaatsen
Landwinkel	3,0	Per 100 m² bvo	150 m²	4,5 parkeerplaatsen
Totaal				14,9 parkeerplaatsen

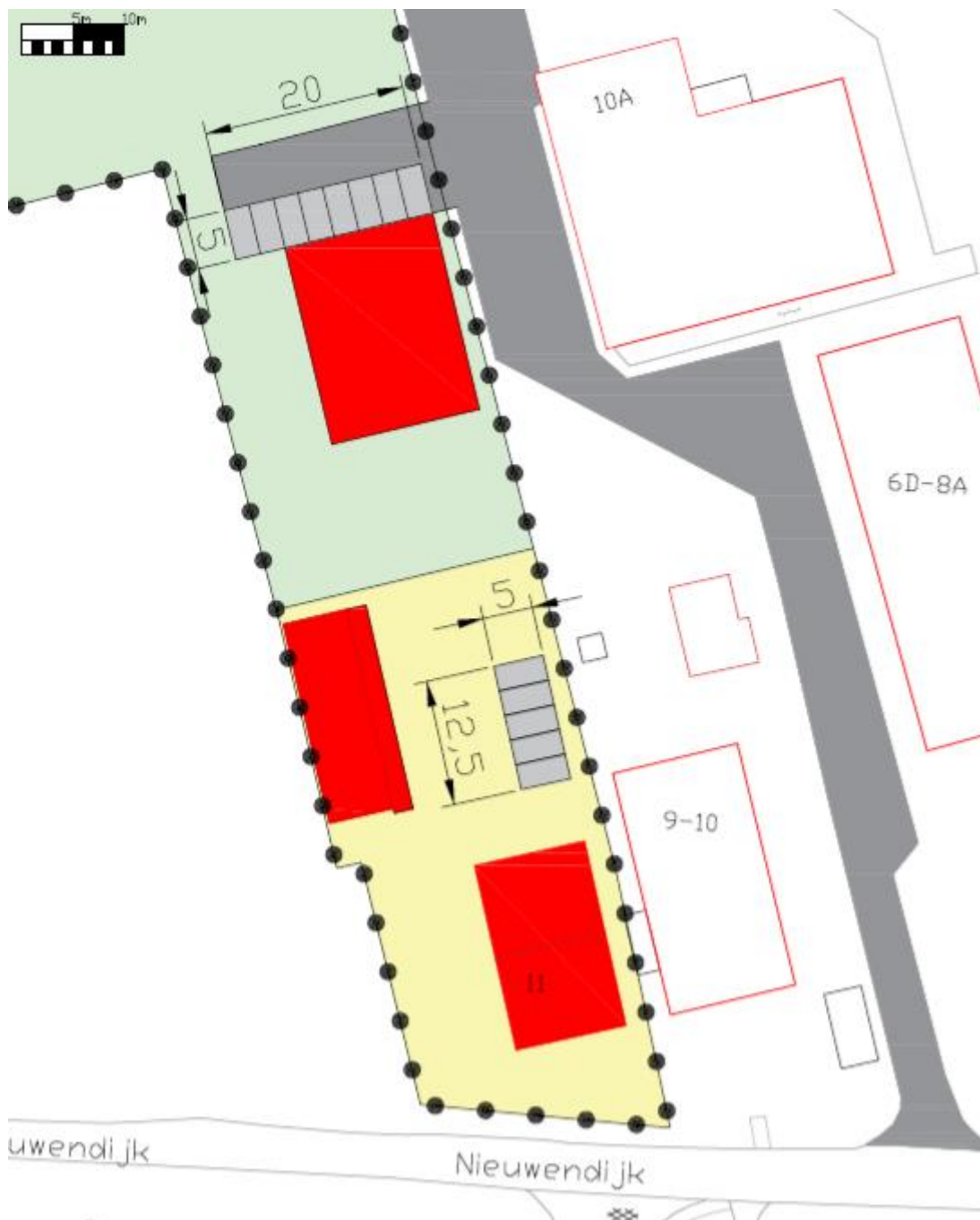
De parkeerbehoefte komt uit op 14,4 parkeerplaatsen. De 5 parkeerplaatsen voor de woningen worden logischerwijs gerealiseerd op het woonerf. Daarvoor is ruim voldoende ruimte.

De parkeerplaatsen voor de dagbesteding en de landwinkel worden op het achtererf gerealiseerd, ten noorden van de nieuwe ontvangstkas. Conform de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 kan bij ontwikkelingen van meerdere verschillende functies voor de berekening van de parkeerplaatsopgave aanwezigheidspercentages gebruikt worden. Bij meerdere functies kan namelijk sprake zijn van een verschillend patroon van tijden waarop gebruikers (bewoners, bezoekers, werknemers) aanwezig zijn en een parkeerbehoefte hebben. Dit biedt mogelijkheden om andere functies deze parkeerruimte te laten benutten. Zo kan dubbelgebruik van parkeerplaatsen worden toegepast. In de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 zijn de aanwezigheidspercentages voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen aangegeven. Met betrekking tot de dagbesteding wordt aangesloten bij de functie 'sociaal medisch' en voor de landwinkel wordt aangesloten bij de functie 'detailhandel'.

Tabel 2: Parkeerbehoefte met dubbelgebruik dagbesteding en landwinkel

	Werkdag				Koop- avond	Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	Middag
Dagbesteding	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
*	6,0	4,5	0,6	0,0	0,6	0,6	0,6	0,6
Landwinkel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	0%
**	1,4	2,7	0,5	0,0	3,4	4,5	0,0	0,0
Totaal	7,4	7,2	1,1	0,0	4,0	5,1	0,6	0,6***

De parkeerbehoefte voor de dagbesteding en landwinkel komt gecombineerd uit op 8 parkeerplaatsen. Ten noorden van de ontvangstkas is ruimte voor het realiseren van 8 parkeerplaatsen.



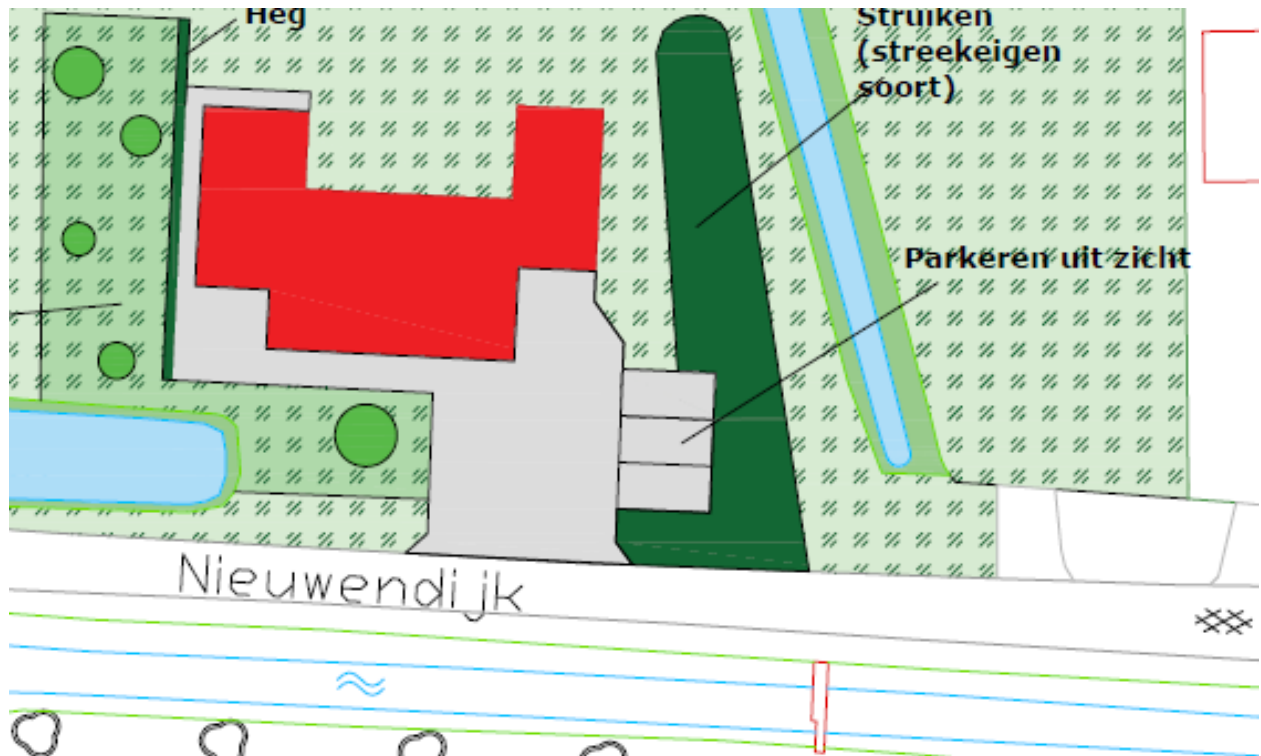
Afbeelding 16: Indicatie mogelijke parkeeroplossing

De initiatiefnemers willen het parkeerterrein op zaterdag ook beschikbaar maken voor de naastgelegen voetbalvereniging. Op de zaterdag is er vanwege de dagbesteding en landwinkel parkeerbehoefte naar 6 parkeerplaatsen. Derhalve zal op zaterdag minimaal 6 parkeerplaats gereserveerd worden voor de dagbesteding en landwinkel. De andere 2 parkeerplaatsen kunnen op de zaterdag gebruikt worden door de voetbalvereniging.

De daadwerkelijke posities van de parkeerplaatsen worden tijdens de omgevingsvergunningsfase inzichtelijk gemaakt. In de regels van dit plan is een regeling opgenomen waarbij tijdens een omgevingsvergunning aangetoond moet worden dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarmee is het oplossen van de parkeerbehoefte juridisch-planologisch geborgd.

Naast Nieuwendijk 17

Voor de vrijstaande woning wordt uitgegaan van de categorie 'koop, vrijstaand'. De Nota stelt voor dergelijke woningen een parkeerbehoefte van respectievelijk 2,4 parkeerplaatsen per woning. Op het nieuwe woonperceel is ruim voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 3 auto's.



Afbeelding 17: Indicatie oplossing parkeerbehoefte naast Nieuwendijk 176

3. Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 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 onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

‘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). De uitbreiding van een winkel met circa 400 m² betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 3 december 2014; ECLI:NL:RVS:2014: 4409). Uitbreiding van een bedrijfsgebouw met 400 m² is ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling ((ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442).’

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

In het onderhavige plan worden per saldo twee wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verder voorziet het bestemmingsplan in de uitbreiding van een moestuin/grondteelt, de aanleg van een voedselbos en boomgaard en het

toevoegen van een welkomstkas (300 m²). (Moes)tuinen, grondteelt, voedselbossen en boomgaarden kunnen niet gezien worden als verstedelijking of als een stedelijke ontwikkeling. Omdat het plan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' achterwege blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

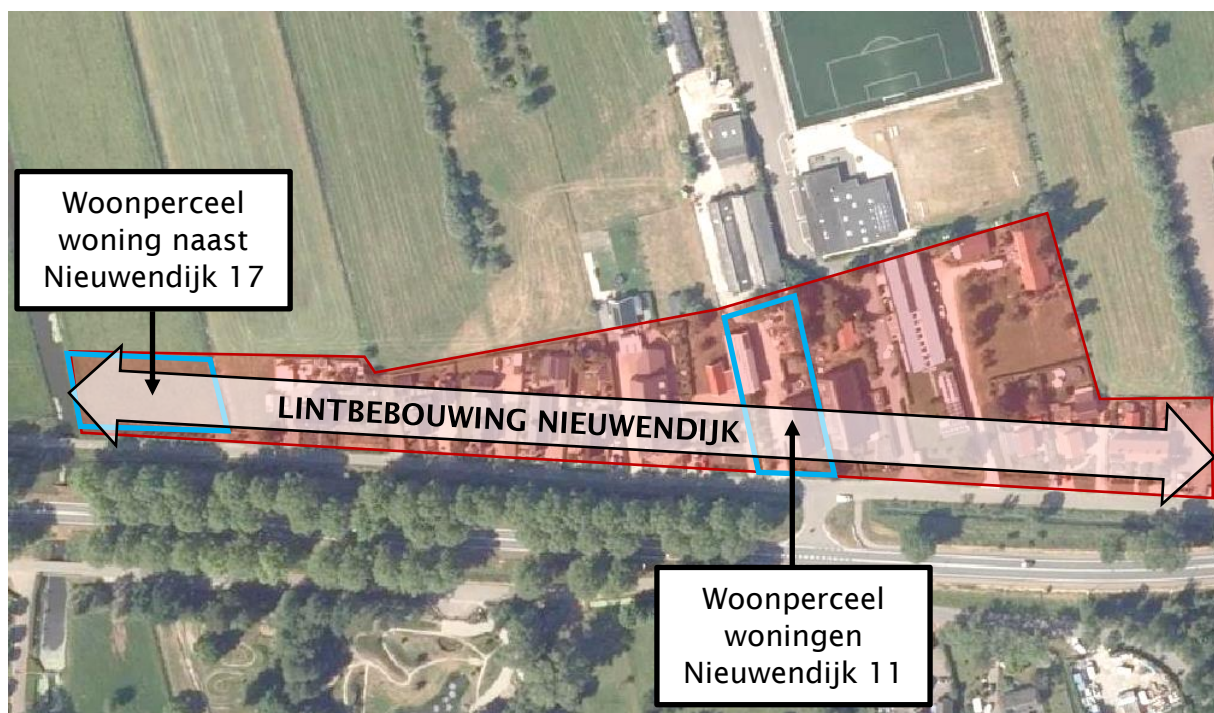
De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie,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

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

Het plan voorziet qua woningbouw in het splitsen van een karakteristieke woonboerderij en het realiseren van een vrijstaande woning. Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, maar maakt wel deel uit van de lintbebouwing langs de Nieuwendijk en daarmee binnen het bestaand bebouwd gebied. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan

binnenstedelijk wonen en werken en benut bestaande infrastructuur en voorzieningen.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling die passend is in het gebied. Met de splitsing van de karakteristieke woonboerderij in twee burgerwoningen worden de onderhoudskosten gedeeld en ontstaat daarmee een groter draagvlak voor het onderhoud en daarmee instandhouding van de karakteristieke woonboerderij. Ter compensatie voor de sloop van agrarische stallen wordt op de locatie naast Nieuwendijk 17 een vrijstaande woning gerealiseerd met een maximale inhoud van 650 m³, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen. De woning wordt in het verlengde van het bestaande bebouwingslint langs de Nieuwendijk gerealiseerd, waardoor de woning stedenbouwkundig passend is. Gezien de kleinschaligheid van het plan is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 3.1.3) en is toetsing van het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet vereist.



Afbeelding 18: Locatie vrijstaande woning als onderdeel van bestaande lintbebouwing

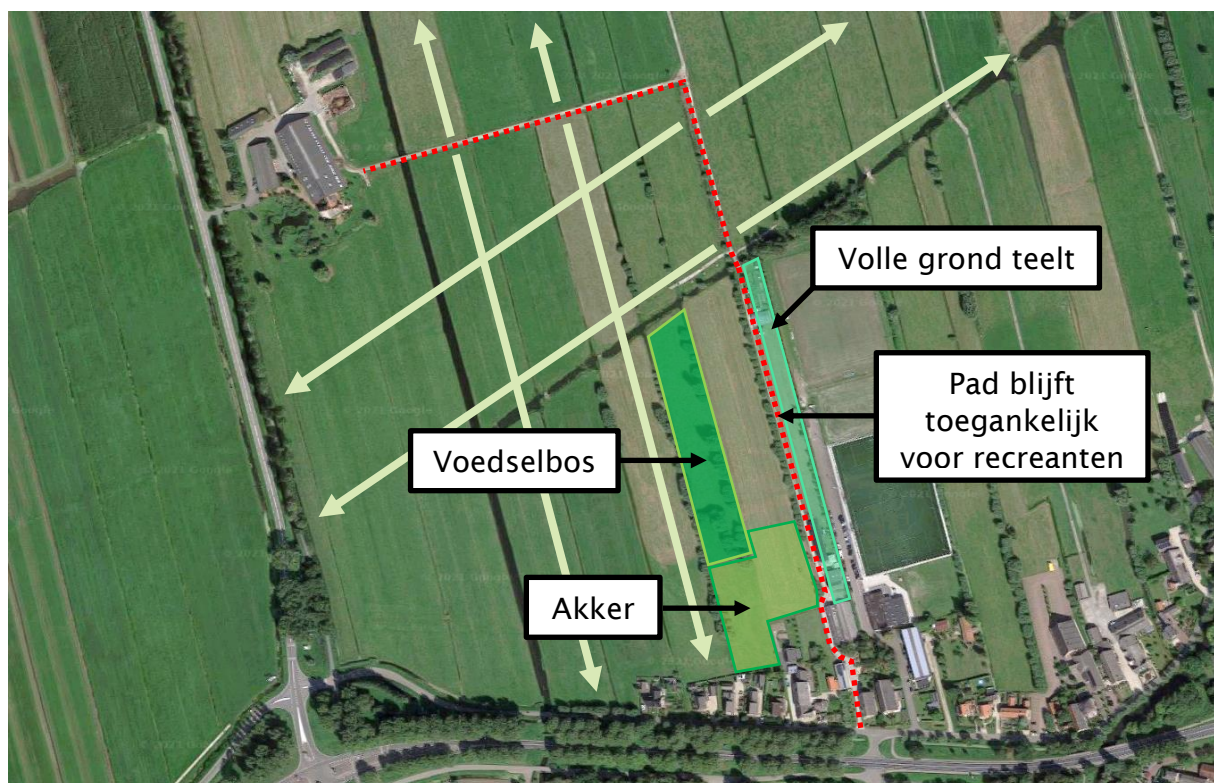
Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

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.

Middels het onderhavige plan worden voormalige agrarische schuren gesloopt en overbodige erfverharding en buitenopslag opgeruimd. Het agrarisch bouwvlak wordt

verwijderd, zodat nieuwvestiging van een nieuw volwaardig agrarisch bedrijf midden in het woonlint langs de Nieuwendijk uitgesloten word, hetgeen bijdraagt aan een beter woon- en leefklimaat. Verder wordt de woonboerderij gesplitst in twee burgerwoningen. Hiermee worden de kosten voor het onderhoud aan de karakteristieke woonboerderij gedeeld en ontstaat er een groter draagvlak om de woonboerderij te blijven onderhouden. Hierdoor is instandhouding van de cultuurhistorische woonboerderij verzekerd en draagt het plan daarmee bij aan het behouden van de belevingswaarde langs het woonlint van de Nieuwendijk.

Ter compensatie van de sloop van de agrarische schuren en het opruimen van de verharding en buitenopslag wordt ten westen van het perceel Nieuwendijk 17 een burgerwoning gerealiseerd. De woning krijgt een maximale inhoud van 650 m³, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen. Daarmee wordt een kleinere woning gerealiseerd in het verlengde van het bestaande woonlint. De woning wordt in een landelijke stijl gerealiseerd en is daarmee in harmonie met het omliggende landschap en sluit stedenbouwkundig aan bij de bestaande woningen langs de Nieuwendijk. Verder wordt achterop het perceel de moestuin/grondteelt uitgebreid en wordt een voedselbos en boomgaard aangelegd. Het geheel wordt landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.2.2). De teelt en oogst gebeurt op een biologische manier. De producten worden verkocht in de nieuwe landwinkel. Fietzers en wandelaars kunnen vrijblijvend gebruikmaken van het bestaande wandelroute welke gehandhaafd blijft. Het pad is te betreden vanaf de Nieuwendijk en loopt door tot voorbij de Nieuwe Wetering. Recreanten kunnen daardoor het voedselbos en het open slagenlandschap goed beleven. Daarmee blijft het landschap als kwaliteit in de omgeving beleefbaar. Al met al voorziet het plan in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tenslotte wordt met de sloop van de voormalige agrarische schuren eventuele leegstand, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.



Afbeelding 19: Landschap blijft beleefbaar door behoud pad

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. De kwaliteitskaart bestaat uit vier kaartlagen:

- Laag van de ondergrond;
- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
- Laag van de stedelijke occupatie;
- Laag van de beleving.

Laag van de ondergrond



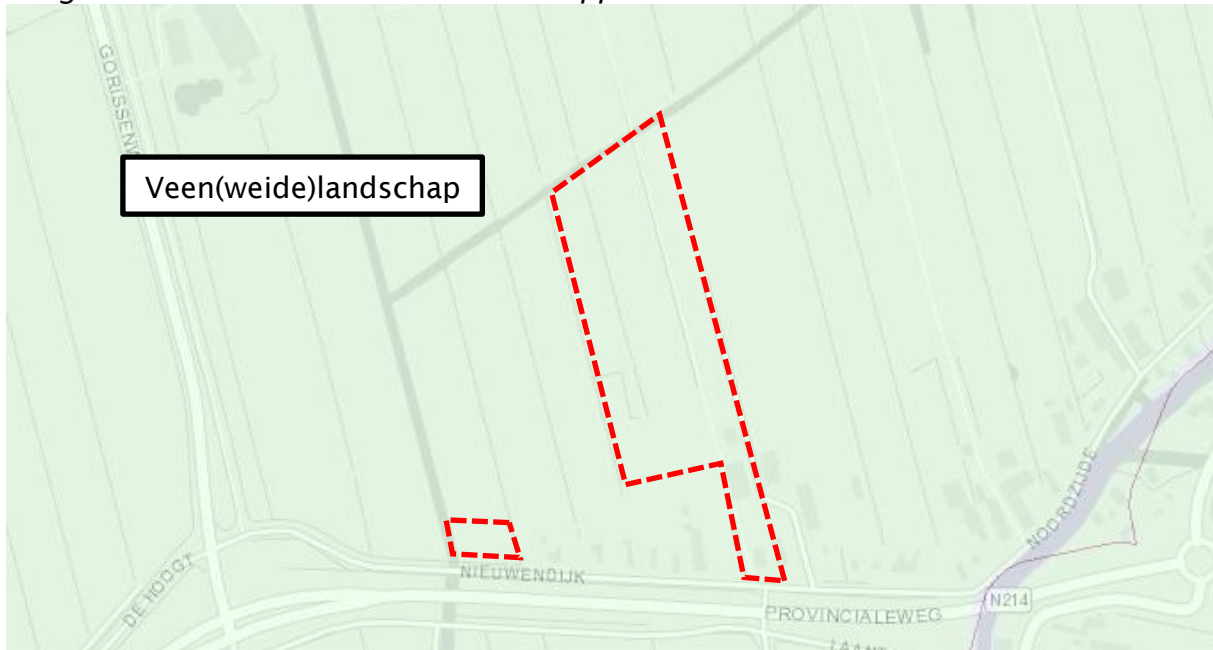
Afbeelding 20: Uitsnede Kwaliteitskaart - Laag van de ondergrond

Het plangebied is in deze laag gelegen in het 'rivierklei en veen'. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Voor ontwikkelingen in het 'rivierklei en veen' heeft de provincie het volgende richtpunt vastgesteld:

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

Het plan zorgt er niet voor dat de komgronden en oeverwallen niet meer herkenbaar zullen zijn.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen



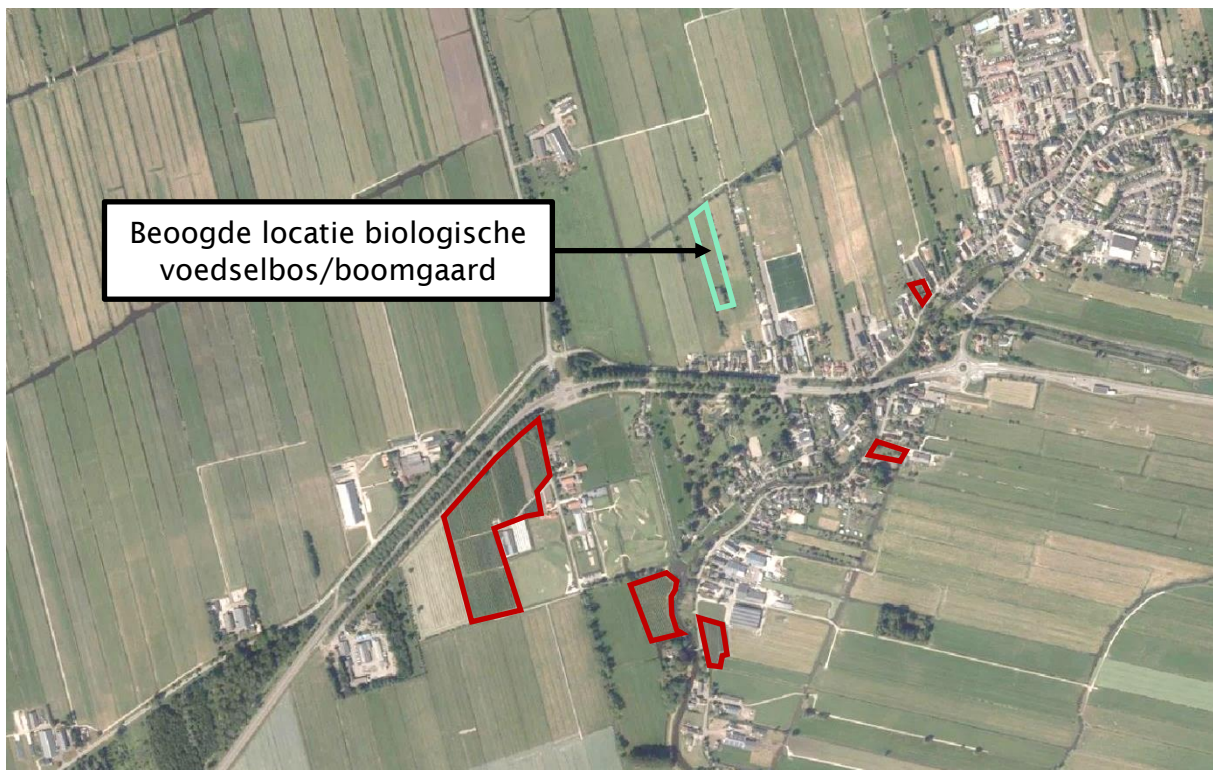
Afbeelding 21: Uitsnede Kwaliteitskaart - Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

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

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

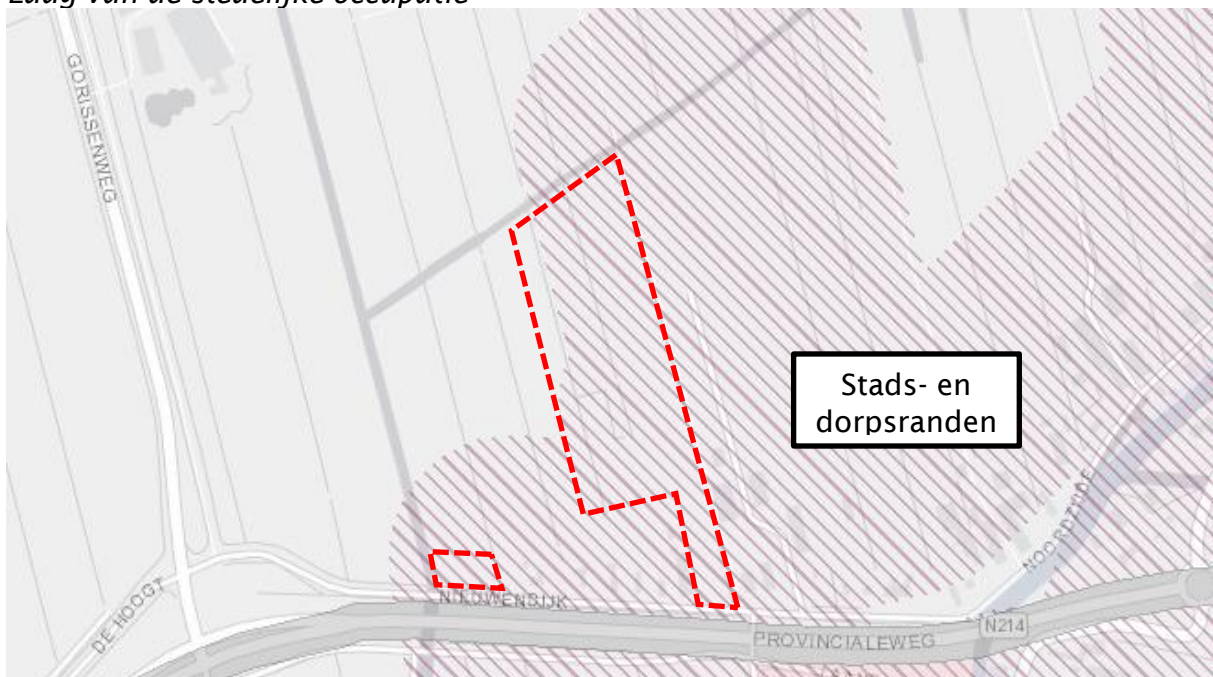
Het plan voorziet in de sanering van een volwaardig agrarisch bedrijf en bijbehorende stallen. Ter plaatse van de grote stal wordt een kas gerealiseerd. De kas is smaller dan de stal, waardoor er meer doorzicht ontstaat naar het achtergelegen open slagenlandschap vanaf de Nieuwendijk. De nieuwe vrijstaande woning wordt gerealiseerd in de structuur van de lintbebouwing langs de Nieuwendijk. Met de realisatie van een biologisch voedselbos en boomgaard met het wandelpad kunnen recreanten (en andere dagrecreanten) het biologische voedselbos en boomgaard aandoen en beleven. Daarnaast kan op deze manier ook het open slagenlandschap beleefd worden. Hierdoor wordt ingespeeld op de aanwezige

kwaliteiten in de omgeving. Tenslotte geldt dat in de omgeving tevens boomgaarden aanwezig zijn in het open polderlandschap, waardoor de ontwikkeling niet gebiedsvreemd maar passend is in het landschap. De boomgaard en voedselbos wordt daarnaast landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.2.2).



Afbeelding 22: Luchtfoto bestaande boomgaarden in de omgeving

Laag van de stedelijke occupatie



Afbeelding 23: Uitsnede Kwaliteitskaart - Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is in deze laag gelegen in de 'stads- en dorpsranden'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of 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. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit:

1. *De kwaliteit van het front (contrast)*
Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd.
2. *Contactkwaliteit*
Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier.
3. *De kwaliteit in de overlap ('contract')*
Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts.

Voor ontwikkelingen in het 'stads- en dorpsranden' heeft de provincie het volgende richtpunt vastgesteld:

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

Het plan sluit aan bij het richtpunt voor 'stads- en dorpsranden'. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in het verlengde van het bestaande woonlint en sluit daarmee aan bij de omgevingskwaliteit 'contactkwaliteit'. De nieuwe boomgaard, voedselbos en volle grondteelt sluit aan bij de omgevingskwaliteit 'overlap'. De boomgaard, voedselbos en volle grondteelt heeft niet uitsluitend een agrarische functie, maar tevens een sociaal-maatschappelijke functie in de vorm van dagbesteding en een (dag)recreatieve functie door de instandhouding van de wandel- en fietsroute en het aanbieden van rondleidingen, educatie en dergelijke. De landschappelijke waarde van het voedselbos, boomgaard en volle grondteelt wijkt af van de landschappelijke waarde van het omliggende veenweidelandschap. Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.2.2 van deze toelichting), waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap. Verder kunnen recreanten het open slagenlandschap en het agrarisch gebruik van het gebied beleven en ervaren door gebruik te maken van de bestaande wandelroute langs verschillende agrariërs. Een deel van de route loopt door het plangebied. Deze route blijft toegankelijk voor recreanten.

Laag van de beleving

Het plangebied is niet opgenomen in de laag van de beleving.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

De realisatie van de nieuwe vrijstaande woning, splitsing van de woonboerderij, sanering van voormalige agrarische schuren en de bouw van een (ontvangst)kas kunnen worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Het achterste gedeelte van het perceel Nieuwendijk 11 wordt gebruikt als voedselbos, boomgaard en volle grondteelt. Omdat dit een overwegend agrarische functie heeft en in de omgeving meer boomgaarden aanwezig zijn, past deze ontwikkeling binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet het wel op wijzigingen op structuurniveau. De aanleg van het voedselbos, boomgaard en volle grondteelt kan daarmee geschaard worden binnen de categorie 'aanpassen'. De ontwikkeling voldoet echter wel aan de Kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland en er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zie paragraaf 3.2.1 van deze toelichting). Tevens wordt met de sloop van voormalige agrarische schuren

leegstand en daarmee verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10). Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

In het onderhavige plan worden per saldo twee wooneenheden en een ontvangstkas van 300 m² toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verder voorziet het bestemmingsplan in de uitbreiding van een moestuin/grondteelt en de aanleg van een voedselbos en boomgaard. (Moes)tuinen, grondteelt, voedselbossen en boomgaarden kunnen niet gezien worden als verstedelijking of als een stedelijke ontwikkeling. Omdat het plan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

Klimaatadaptatie

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.

Dit aspect is behandeld in paragraaf 4.11 van deze toelichting.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

Het onderhavige plan draagt bij aan de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio. Middels het plan worden de verouderde voormalige agrarische schuren gesloopt, onnodige terreinverharding opgeruimd en wordt ter compensatie één vrijstaande woning gerealiseerd. Deze woning wordt in een passende landelijke stijl vormgegeven. Tevens wordt de karakteristieke woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden, zodat er meer draagvlak ontstaat aan het onderhoud van de woonboerderij en daarmee instandhouding van het gebouw verzekerd is. Verder voorziet het plan in het behoud van de zorgboerderij, zodat deze sociaal-maatschappelijke functie behouden kan blijven en daardoor langdurig werklozen, ouderen (met beginnende dementie) en jongeren, volwassenen en ouderen met een lichte verstandelijke of lichamelijke beperking of met psychische problemen een rol kunnen vervullen in de maatschappij en zich ook verder kunnen ontplooiën. Verder wordt de wandelroute behouden, waardoor mensen een ommetje kunnen maken langs de beoogde biologische boomgaard, voedselbos en volle grondteelt en agrarische bedrijven elders aan kunnen doen. Het plan heeft daarmee tevens een dagrecreatieve functie. Het plan draagt in zijn geheel bij aan een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van het landelijk gebied. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

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 een dynamische stedelijke zone. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;

- Woondorpen.

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

Noordeloos is in de regionale woonvisie benoemd als woondorp (kleine kern met beperkte voorzieningen). Het meest voorkomende mentality-milieu is 'Traditionele Burgerij'. Om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte is van belang dat kleinere plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit plan, dat slechts uit de toevoeging van 2 extra woningen bestaat, voldoet aan die behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie.

Gezien de nieuwe regionale afspraken over afstemming, hoeft dit plan niet regionaal afgestemd te worden. Het plan wordt opgenomen in de woonmonitor.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

Op 14 december 2017 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden de Omgevingsvisie Giessenlanden vastgesteld. De Omgevingsvisie heeft de formele status van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening. Dit document bevat de visie van de gemeente voor de komende jaren. De visie geeft aan waar bestaande kwaliteiten liggen en waar ruimte ligt voor nieuwe ontwikkelingen (behoud bestaande omgevingswaarden en -kwaliteiten en versterken identiteit) en op welke wijze het gemeentebestuur als partner, bij wil en bij kan dragen aan plannen en wensen van inwoners en ondernemers, passend bij de visie.

In totaal zijn er acht omgevingskwaliteiten geformuleerd:

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

Het plan betreft enerzijds een de toevoeging van een vrijstaande woning in het verlengde van het bestaande cultuurhistorische bebouwingslint langs de Nieuwendijk, ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische schuren, buitenopslag en onnodige verharding. De woningen worden op een passende wijze in het gebied ingepast. Tevens wordt met de splitsing van de karakteristieke woonboerderij instandhouding verzekerd.

Het plan betreft anderzijds de aanleg van een boomgaard, voedselbos en volle grondteelt. Bij deze agrarische functie wordt tevens dagbesteding aangeboden, waarbij zorgvragers geholpen kunnen worden. De teelt en oogst van de boomgaard, voedselbos en volle grondteelt gebeurt geheel biologisch. Het voedselbos, boomgaard en volle grondteelt worden landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.2.2 van deze toelichting). Door een landschapsarchitect is een landschappelijk

inrichtingsplan opgesteld. De omgevingskwaliteiten zijn daarmee gewaarborgd. Het plan is een passende ontwikkeling in het gebied. Daarnaast wil de initiatiefnemer voor de kas een verwarmingssysteem toepassen, waarbij de gierkelder behouden blijft en aangesloten wordt op het verwarmingssysteem. Met het systeem wordt op een duurzame manier de kas verwarmt en de winkel en kantine verkoeld. Deze duurzame maatregel levert een positieve bijdrage aan het milieu en klimaat. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Giessenlanden.

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).

Ter compensatie van de te slopen voormalige agrarische gebouwen wordt naast het perceel Nieuwendijk 17 een vrijstaande woning van maximaal 650 m³ (inclusief aan-, uit- en bijgebouwen) gerealiseerd. In deze woning gaat de stoppende agrariër wonen. Door het vertrek van de stoppende agrariër komt de woonboerderij leeg te staan en wordt gesplitst in twee wooneenheden om instandhouding van het karakteristieke gebouw te verzekeren. Daarmee voorziet het plan in principe in een nieuwe invulling van leegkomend vastgoed. Deze woningen zijn geschikt voor met name doorstromers, waardoor betaalbare woningen voor jongeren beschikbaar komen in de lokale woningmarkt.

Volgens de factsheet die voor Noordeloos gemaakt is, is de behoefte aan woningen in de periode 2020-2029 65 woningen. Er zijn ruim 50 woningen geprogrammeerd voor deze periode. Er is daarmee ruimte voor extra woningbouw.

3.4.3 Bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

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

- Agrarisch.

De dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie 4.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 4'.



Afbeelding 24: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'

3.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', vastgesteld op 11 maart 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 4.

En geen aanduidingen.



Afbeelding 25: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskern Noordeloos' en 'Buitengebied Giessenlanden'. Het perceel Nieuwendijk 11 en de kavel naast het perceel Nieuwendijk 17 hebben in de bestemmingsplannen beide de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze agrarische bestemming is het niet toegestaan een burgerwoning te realiseren of een woning te gebruiken als burgerwoning. Tevens zijn nevenactiviteiten in de vorm van een zorgfunctie of de verkoop van streekproducten bij een agrarisch bedrijf niet toegestaan zonder het agrarisch bedrijf. Ook het realiseren van een voedselbos, boomgaard en volle grondteelt is niet toegestaan.

3.4.5 Paraplubestemmingsplan 'Huisvesting Arbeidsmigranten'

Binnen onderliggende bestemmingsplannen waren te weinig sturingsmogelijkheden om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemmingen 'wonen', 'woongebied', 'centrum' of 'gemengd' te kunnen reguleren. In veel onderliggende bestemmingsplannen was bijvoorbeeld geen begripsdefinitie opgenomen inzake

‘wonen’ en daarmee was het langdurige verblijf van een ongelimiteerd aantal arbeidsmigranten per woning toegestaan. Dit past niet binnen het doel van de gemeente Molenlanden om te voorzien in passende en kwalitatieve goede huisvesting op de juiste plek, waarbij tevens een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Met het paraplubestemmingsplan is onder andere een nieuwe begripsdefinitie gekomen van ‘het wonen’, waardoor het niet meer mogelijk is om met meer dan één huishouden te verblijven in een woning.

Huisvesting van arbeidsmigranten voor de shortstay (logies) en midstay is uitsluitend toegestaan door een vergunning aan te vragen die voldoet aan de eisen uit de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten.

De regeling die is opgenomen in het paraplubestemmingsplan ‘Huisvesting Arbeidsmigranten’ is overgenomen in dit bestemmingsplan.

3.4.6 Paraplubestemmingsplan ‘Parkeren’

Op 29 november 2014 is de Reparatiwet BZK 2014 in werking getreden. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige bepalingen – waaronder de parkeernormbepaling – uit de Bouwverordening komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze bepalingen geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen, zodat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst.

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Molenlanden wenst dan ook over de mogelijkheid te beschikken tot het stellen van eisen aan het parkeren. Middels het paraplubestemmingsplan ‘Parkeren’ bezit de gemeente een eenduidige regeling, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van het aspect parkeren.

De regeling die is opgenomen in het paraplubestemmingsplan ‘Parkeren’ is overgenomen in dit bestemmingsplan.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplannen 'Dorpskern Noordeloos' en 'Buitengebied Giessenlanden';
- Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Gezien de nieuwe regionale afspraken over afstemming, hoeft dit plan niet regionaal afgestemd te worden. Het plan wordt opgenomen in de woonmonitor.

4. Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

In de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit 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 milieueffect- beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

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

Het plan voorziet enerzijds in het toevoegen van 2 burgerwoningen en de realisatie van een bijgebouw ter grootte van 300 m². Daarmee valt de activiteit mogelijk onder onderdeel 11.2 indien het plan geschaard kan worden onder het begrip ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Het begrip stedelijk ontwikkelingsproject wordt echter niet gedefinieerd. In de toelichting op het Besluit m.e.r. zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Al deze voorbeelden hebben met elkaar gemeen dat het een versterking of urbanisering van een gebied betreft.

Het toevoegen van 2 burgerwoningen en een bijgebouw van 300 m² groot na de sanering van voormalige agrarische schuren kan vanwege de aard en kleinschaligheid niet gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat blijkt tevens uit jurisprudentie: *‘De realisatie van twee eengezinswoningen kan, gelet op de aard en omvang, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is*

en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel' (ABRvS 12 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1879).

Het toevoegen van 2 burgerwoningen en de bouw van een bijgebouw ter grootte van 300 m² is niet opgenomen in bijlage C of D van het Besluit m.e.r.

Anderzijds voorziet het plan in het realiseren van een voedselbos, boomgaard en volle grondteelt. Deze activiteiten kunnen niet geschaard worden onder het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject', omdat er geen sprake is van verstening of urbanisering. Deze activiteiten zijn hierdoor tevens niet opgenomen in bijlage C of D van het Besluit m.e.r.

Omdat het plan niet voorziet in activiteiten die zijn opgenomen in bijlage C of D van het Besluit m.e.r., is geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling nodig.

Conclusie

Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet verplicht en kan derhalve achterwege gelaten worden.

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

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.

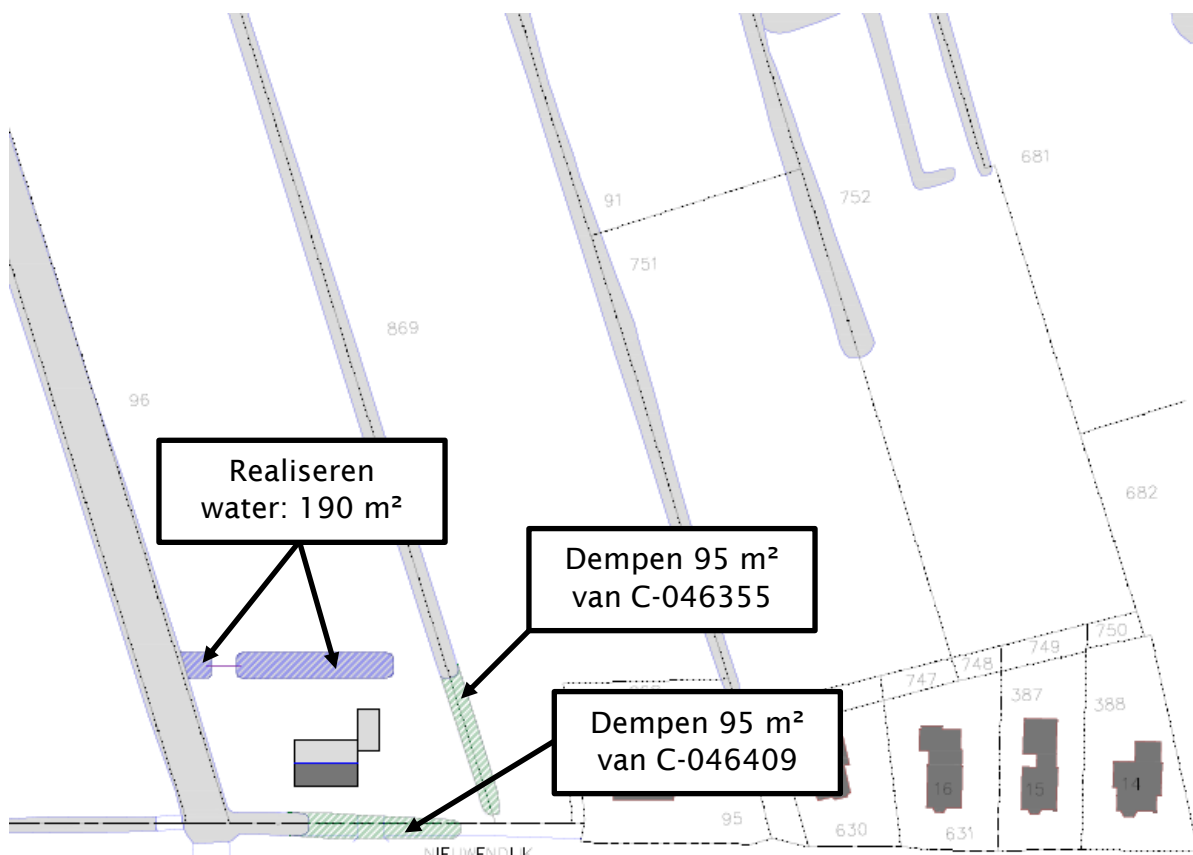
Waterschapsbeleid

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:

1. beschermen tegen overstromingen;
2. water eerlijk verdelen;
3. voorbereiden op extreem weer;
4. streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit;
5. bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur;
6. kwaliteitsverbetering zwemwater;
7. toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit;
8. toewerken naar circulariteit.

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

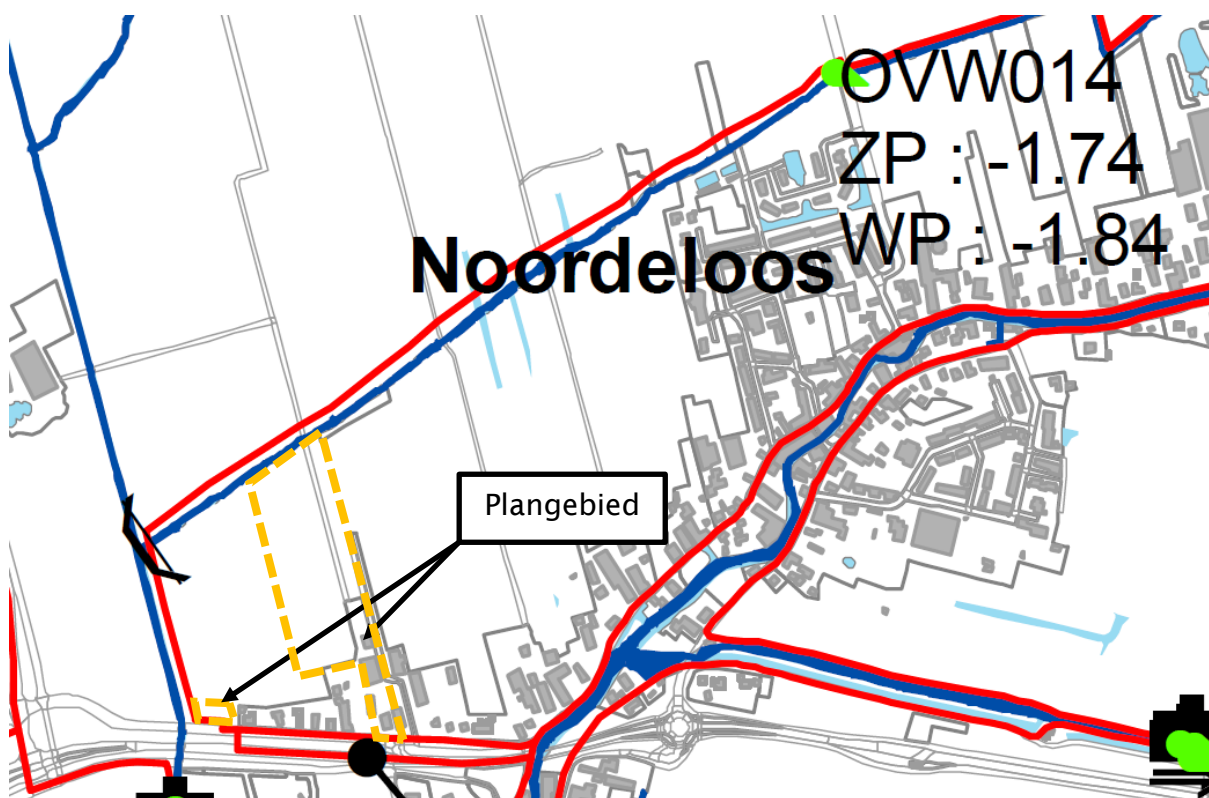
In de directe omgeving van het plangebied zijn een A- en enkele C-watergangen gelegen. De bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van enig watergang. Het plan voorziet wel in het dempen en realiseren van watergangen. De wijzigingen aan de watergangen zijn reeds besproken met het Waterschap Rivierenland (kenmerk 2019104103/OLO4601635). Voor het dempen en realiseren van water is het aanvragen van een watervergunning bij het waterschap Rivierenland noodzakelijk.



Afbeelding 27: Waterdemping en -realisatie

Onderzoek

Voor de locaties Nieuwendijk 11 en naast Nieuwendijk 17 is de digitale watertoets separaat doorlopen (dossiercodes 20210319-9-25893 en 20210319-9-25894). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW014. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,74 meter NAP en een winterpeil van -1,84 meter 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 28: 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.) plaatsvindt, 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 hoeveel 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. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m².

Op voorhand is niet te bepalen is hoeveel verhard oppervlak in de nieuwe situatie wordt gerealiseerd. Het waterschap hanteert de stelregel dat bij vrijstaande woningen 70% van het woonperceel wordt verhard. Ondanks dit percentage bij grote kavels onrealistisch is, is voor het onderhavige plan worstcase aangesloten bij dit percentage.

Tabel 3: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte
Woonboerderij Nieuwendijk 11	208 m ²
Landwinkel	171 m ²
Stal	632 m ²
Schuur	175 m ²
Sleufsilos	297 m ²
Erfverharding	1.914 m ²
Totaal bestaande situatie	3.397 m²
Nieuwe situatie	
Boerderij Nieuwendijk 11	208 m ²
Parkeerterrein bij welkomstkass	171 m ²
Welkomstkass met landwinkel	300 m ²
Woning naast Nieuwendijk 17 + bijgebouw	144 m ²
Erfverharding Nieuwendijk 11 (wandelpad e.d.)	1.109 m ²
Erfverharding woningen Nieuwendijk 11 (70% van opp. bestemming Tuin en Wonen)	620 m ²
Erfverharding naast Nieuwendijk 17 (70% van opp. bestemmingen Tuin en Wonen)	870 m ²
Totaal nieuwe situatie	3.422 m²
Verschil	25 m² toename

Het onderhavige plan resulteert in een toename van 25 m² aan verharding. Conform de stelregel van het waterschap dient daarmee 1,09 m³ ($25 \div 10.000 \times 436$) aan water gecompenseerd te worden. Uitgaande van een peilstijging van 0,2 meter betekent dit een oppervlakte van 5,45 m². Verder voorziet het plan in het dempen van watergangen, welke volledig gecompenseerd dienen te worden. Middels het plan wordt 190 m² aan watergangen gedempt en 190 m² aan water gerealiseerd. Het dempen van de watergangen wordt derhalve volledig gecompenseerd. De wijzigingen aan de watergangen zijn reeds besproken met het Waterschap Rivierenland (kenmerk 2019104103/OLO4601635).

Ten aanzien van de watercompensatie wordt gesteld dat de initiatiefnemer eventueel de eenmalige particuliere vrijstelling in kan zetten. Of deze vrijstelling ingezet kan worden, zal uiteindelijk worden bepaald door de afdeling Vergunningen van het waterschap. Achterop de locatie Nieuwendijk 11, bij het voedselbos en de volle grondteelt, worden nieuwe watergangen gegraven. Het graven van deze watergangen kan ingezet worden voor de watercompensatie. Voor het graven van watergangen dient een watervergunning bij het waterschap aangevraagd te worden. Bij deze watervergunning wordt inzichtelijk gemaakt waar de watergangen exact worden gerealiseerd en welk oppervlakte deze beslaan. Bij de watervergunning zal te zijner tijd ook bepaald worden of het verhardingsoppervlak per saldo zal toe- of afnemen en zal ook de exacte hoeveelheid watercompensatie bepaald worden.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

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

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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. De teelt en oogst gebeurt volledig biologisch en er worden geen bestrijdingsmiddelen gebruikt. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire of regionale waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of (buiten)beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.



Afbeelding 29: Uitsnede legger waterkeringen

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Nieuwendijk.

Het perceel Nieuwendijk 11 wordt thans ontsloten middels een verharde in- en uitrit op de Nieuwendijk. Dit wijzigt middels het plan niet. De locatie naast Nieuwendijk 17 wordt thans ontsloten middels een onverharde inrit. Voor het realiseren van een verharde inrit op deze locatie is het aanvragen van een vergunning bij het waterschap noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Voor het plan dient een watervergunning aangevraagd te worden voor het dempen en graven van watergangen en het realiseren van een inrit op de Nieuwendijk.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB in buitenstedelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het de Nieuwendijk, Noordzijde en de N214. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezondeerd industrieterrein. Laatstgenoemde bronnen kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van een woning op de locatie naast Nieuwendijk 17 en het toevoegen van een woning in de bestaande woonboerderij. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is voor beide locaties separaat uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De conclusie uit het akoestisch onderzoek Nieuwendijk 11 luidt:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de N214 ten hoogste 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied van 53 dB;*
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van het Laantje en Nieuwendijk ten hoogste respectievelijk 38 en 39 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;*
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- De woning ter plaatse van de noordgevel over een geluidluwe gevel en buitenruimte beschikt en aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.’*

De conclusie uit het akoestisch onderzoek naast Nieuwendijk 17 luidt:

‘Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De woning 5 meter noordelijk ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de oostelijk gelegen woning (nr. 17a) wordt gesitueerd;*

- *De zuidgevel op de 1e en 2e verdieping als dove gevel wordt uitgevoerd;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van de N214 ten hoogste 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied van 53 dB;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van Gorrissenweg en Nieuwendijk ten hoogste respectievelijk 39 en 42 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 54 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning ter plaatse van de noordgevel over een geluidluwe gevel en buitenruimte beschikt en aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.'*

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Een verzoek tot vaststelling voor hogere waarden dient ingediend te worden. Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2020 het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 20,2 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,3 µg PM10/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,3 µg PM2,5/m³.

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

Besluit Niet In Betekende Mate

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met

niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

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

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van twee wooneenheden, het realiseren van een voedselbos, boomgaard en volle grondteelt en het continueren van de dagbesteding in de vorm van een zorgboerderij. Hiermee is sprake van toevoeging van een milieugevoelige objecten en milieubelastende functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven/instellingen als gevolg van het onderhavige plan en of het plan niet voorziet in een aantasting van het woon- en leefklimaat. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

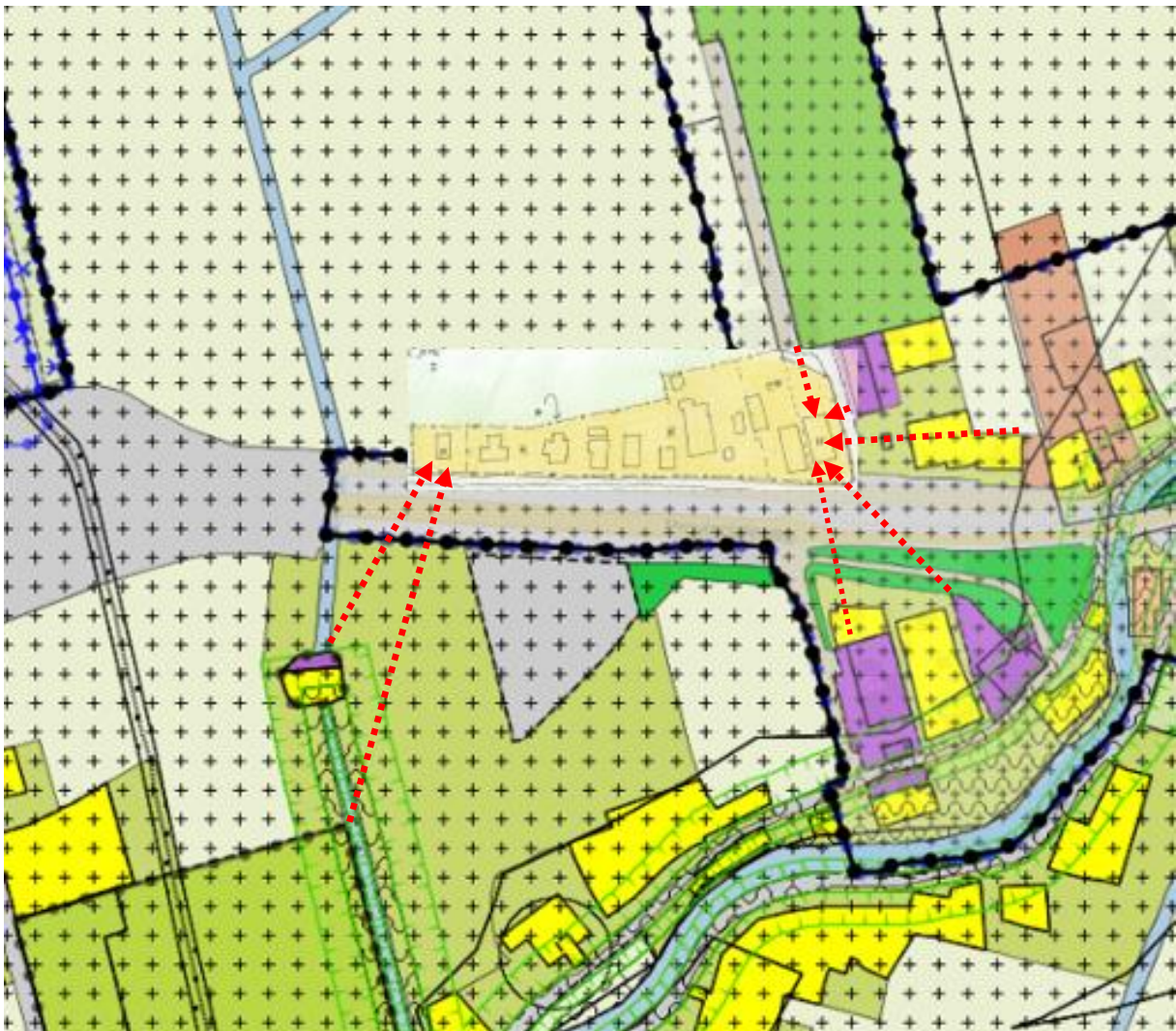
Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het gemengd gebied. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Toevoegen van milieugevoelige objecten

Het plan voorziet met de realisatie van een vrijstaande woning en het toevoegen van een woning in het achterhuis van de bestaande woonboerderij in het toevoegen van milieugevoelige objecten. Om te bezien of ter plaatse van de beoogde nieuwe milieugevoelige objecten een acceptabel woon- en leefklimaat heerst, is getoetst aan de richtafstanden van omliggende bedrijvigheid. In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gevestigd.

Tabel 5: Omliggende bedrijven				
Adres	Functie	Milieu-categorie	Zwaarste richtafstand	Werkelijke afstand *
Noordzijde 1a	Kerk	1	0 meter	106 meter
Nieuwendijk 8a	Bedr.bestemming	Max. 2	Max. 10 meter	16 meter
Nieuwendijk 10	Sportcomplex	3.1	30 meter	38 meter
Nieuwendijk 18	Gemaal	2	10 meter	115 meter
Nieuwendijk 20	Golfbaan	1	0 meter	213 meter
Laantje 3	Bouwbedrijf	3.1	30 meter	109 meter
Lijntje 5II	Hovenier	3.1	30 meter	108 meter

* minimale afstand ten opzichte van de dichtstbijzijnde toegevoegde milieugevoelig object binnen plangebied



Afbeelding 30: Afstanden woningen t.o.v. omliggende bedrijven

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 ter plaatse van de nieuwe milieugevoelige objecten en dat omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van het toevoegen van de milieugevoelige objecten.

Toevoegen milieubelastende functie

Naast de toevoeging van milieubelastende objecten voorziet het plan tevens in het toevoegen van milieubelastende functies. Onderzocht dient te worden of de toevoeging van deze milieubelastende functies niet zorgt voor een (verdere) aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande milieugevoelige objecten. Het plan maakt het mogelijk om de landwinkel en de zorgfunctie te continueren en het aanleggen van een boomgaard, voedselbos en volle grondteelt. Met betrekking tot de milieubelastende functies wordt uitgegaan van onderstaande categorieën met bijbehorende richtafstanden in gemengd gebied.

Tabel 6: Overzicht toegestane milieubelastende functies					
Functie	Aangesloten bij categorie	Richtafstand gemengd gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Landwinkel	Detailhandel voor zover n.e.g.	0 m	0 m	0 m	0 m
Dagbesteding	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0 m	0 m	0 m	0 m
Boomgaard, voedselbos, volle grondteelt	Akkerbouw en fruitteelt	0 m	0 m	10 m	0 m

Voor de boomgaard, voedselbos en volle grondteelt geldt een zwaarste richtafstand van 10 meter. Binnen 10 meter van deze functie bevinden zich geen milieugevoelige objecten. Gesteld wordt dat het plan niet voorziet in het (verder) aantasten van het woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

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

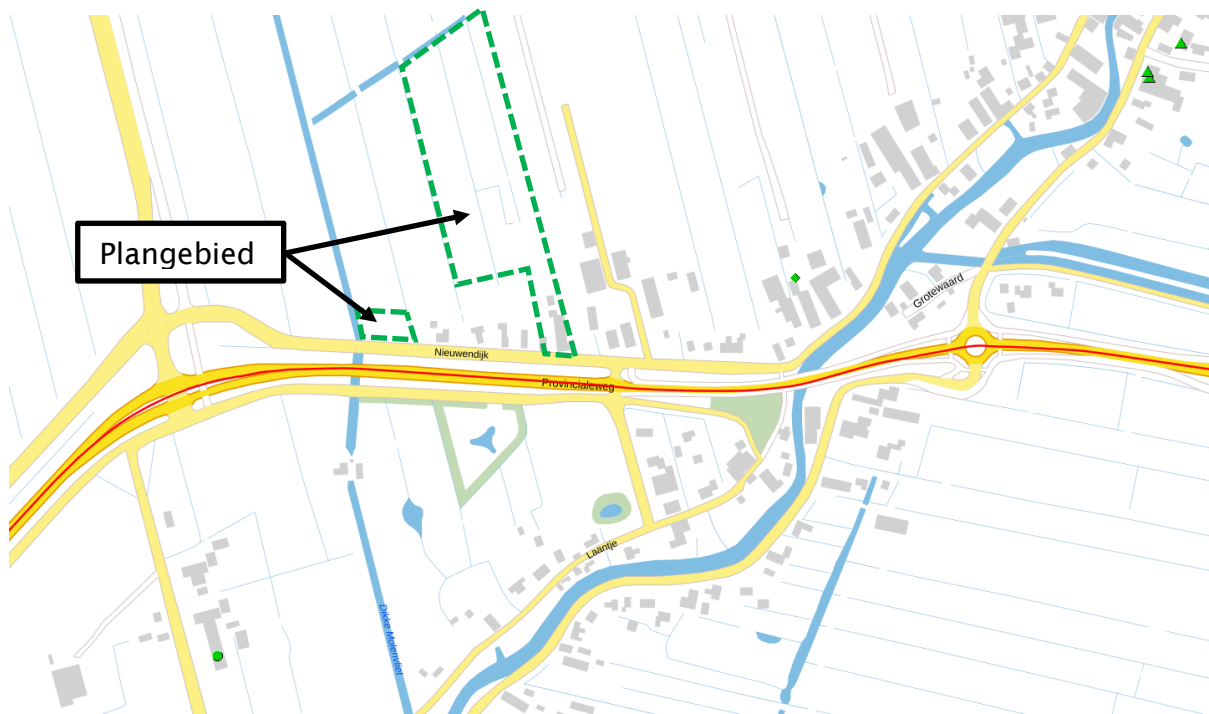
Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

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

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

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan, waardoor gesteld kan worden dat er geen relevante externe veiligheidsrisico's te verwachten zijn.



Afbeelding 31: Uitsnede risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen – buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen – transportroutes

Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats (N214). De N214 heeft geen risicocontour (PR 10^{-6}), waardoor wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het is tevens zeer aannemelijk dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied met weinig populatie lager is en blijft dan een factor 1000 lager dan de oriëntatiewaarde. Daarnaast zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Vaarwegen

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

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 kabels en leidingen gelegen. Het aspect kabels en leidingen levert geen belemmering op voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

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

Met de sanering van voormalige agrarische schuren en de toevoeging van een vrijstaande burgerwoning is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

‘Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen schuren en stal hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit). De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan de Nieuwendijk 11 en ong. te Noordeloos uitvoerbaar zijn zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

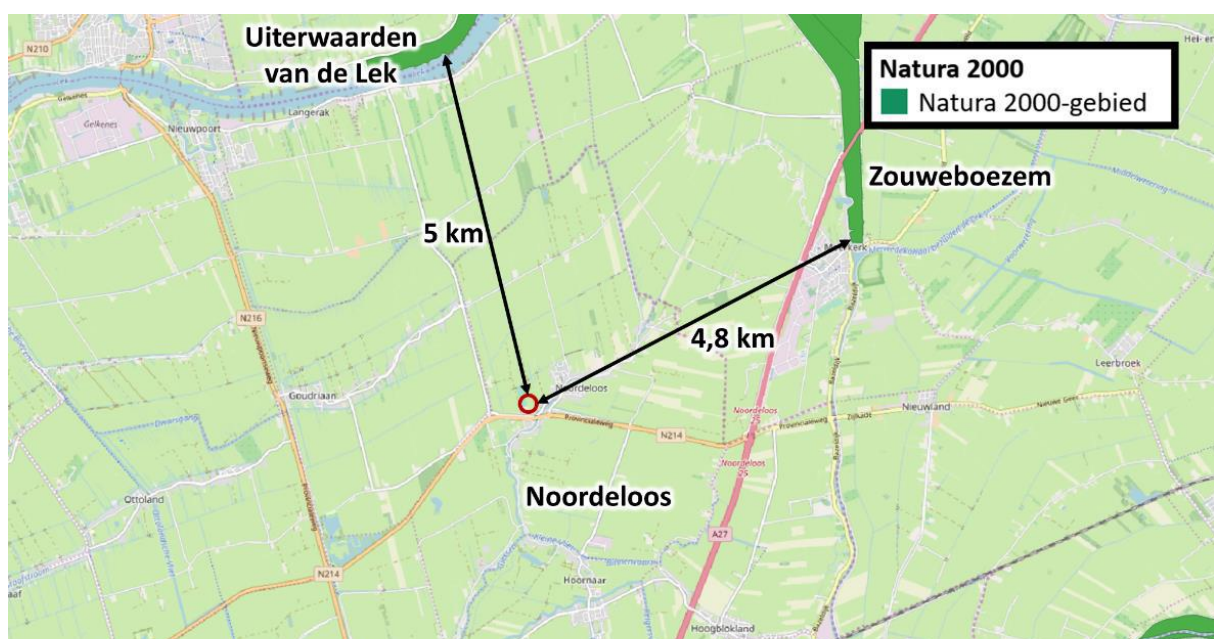
- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*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

periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

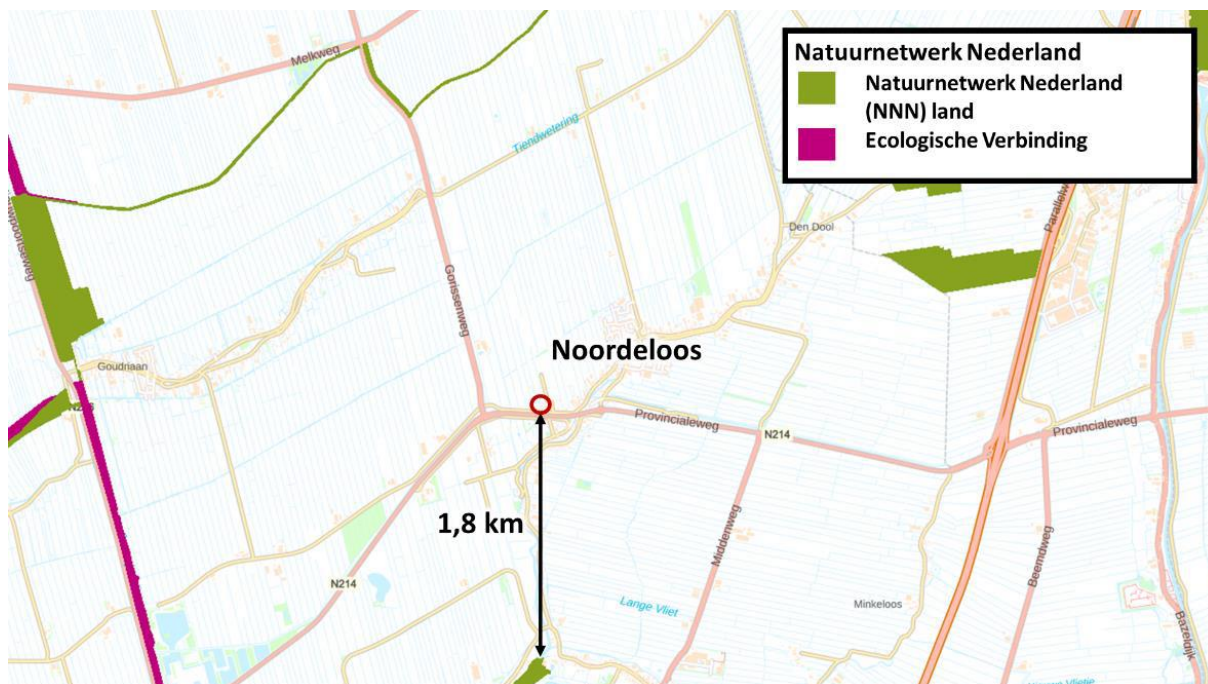
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 4,8 km ligt het Natura 2000-gebied Zouweboezem en op 5 km liggen de Uiterwaarden van de Lek. De planlocatie ligt op een afstand van circa 1,8 km ten noorden van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland, op 70 en 240 m van een belangrijk weidevogelgebied en 7,2 km van een strategische reservering natuur. Er zijn karakteristieke landschapselementen aanwezig in de vorm van knotwilgen, deze blijven in de beoogde ontwikkelingen behouden. De werkzaamheden zullen waarschijnlijk leiden tot een tijdelijke en beperkte toename in stikstofdepositie (projecteffect). Doordat de schuren met kippen en stal met koeien worden gesaneerd en deze dieren niet meer hier gehouden worden, zal er sprake zijn van een afname in stikstofuitstoot. De nieuw te realiseren woning zal een bron van stikstof zijn, maar door hoge isolatiewaarden en een hoogrenderende verwarming zal deze relatief laag zijn. Door de beoogde ontwikkelingen is dus sprake van een netto afname in stikstofdepositie. Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect van stikstofdepositie, bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats, onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.'



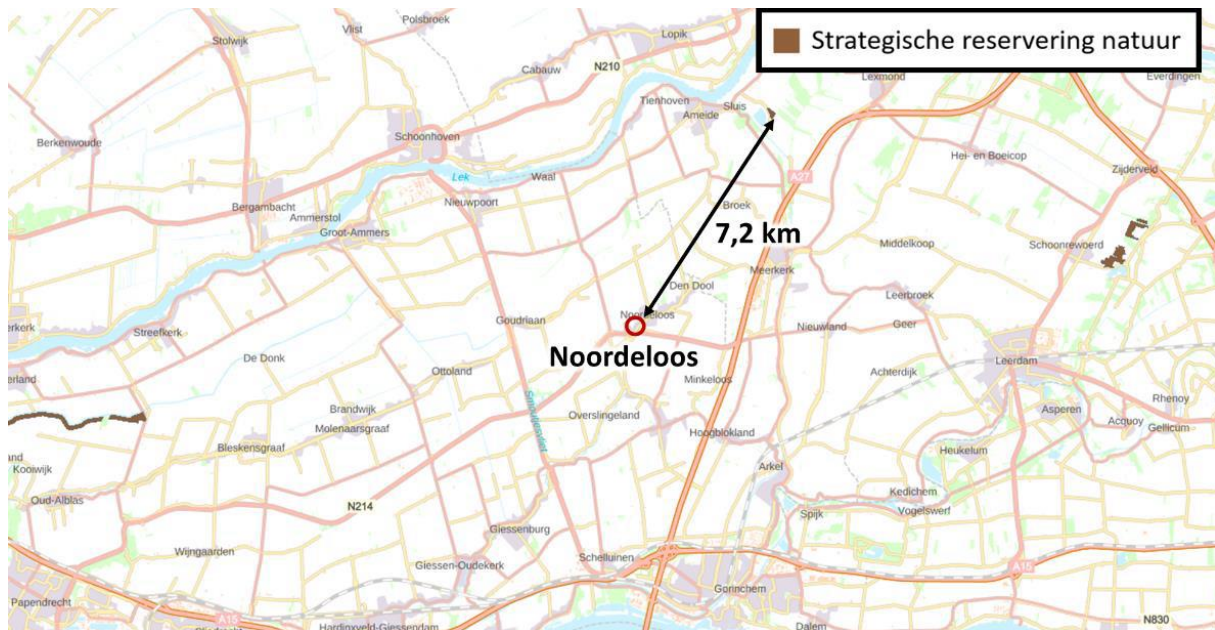
Afbeelding 32: Afstanden plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 33: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 34: Afstand plangebied t.o.v. Belangrijk weidevogelgebied



Afbeelding 35: Afstand plangebied t.o.v. Strategische reservering natuur

In het kader van stikstofdepositie is onderzocht of het plan leidt tot stikstofdepositie op relevante habitats binnen Natura 2000-gebieden. Hiervoor is een voortoets stikstofdepositie opgesteld. De conclusie van dit onderzoek luidt:

‘Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen, mits de voorzorgsmaatregelen genomen worden. Tevens ondervindt het plan voor wat betreft stikstofdepositie geen belemmeringen.

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 dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het plan voorziet in het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie op het voorste deel van het perceel Nieuwendijk 11 en het perceel naast Nieuwendijk 17. De agrarische functie op het achterste gedeelte van het perceel Nieuwendijk 11 wijzigt niet. Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde woongebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd op beide locaties. De resultaten uit de onderzoeken luiden:

Nieuwendijk 11

Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor het onderzochte terreindeel het volgende worden geconcludeerd:

- *De matig humeuze zandige kleiige bovengrond met bijmengingen van puin- en kooldeeltjes is in drie mengmonsters onderzocht en blijkt algemeen licht verontreinigd met diverse metalen, PAK, minerale olie en PCB. Deze licht verhoogde gehalten vormen geen belemmering voor de bestemming wonen;*
- *De licht puinhoudende bovengrond is door het erkende bureau Adcim BV onderzocht op asbest. Hierbij is asbest niet verhoogd aangetroffen;*
- *In de ondergrond is sprake van een verwaarloosbare overschrijding van de AW 2000 voor alleen PCB;*
- *In het grondwater overschrijdt alleen het gehalte aan barium de streefwaarde, hetgeen een gebruikelijke, niet relevant verhoging is. Opgemerkt wordt dat de peilbuis direct nabij de locatie van de voormalige inpandige bovengrondse tank is geplaatst, ofwel ook het grondwaterresultaat toont aan dat deze tank geen verontreiniging heeft veroorzaakt.*

Aanbevelingen.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen beperking voor de huidige en toekomstige woonbestemming met inachtneming van onderstaande opmerking.

NB: bij eventuele afvoer naar elders van mogelijk overtollige licht verontreinigde bovengrond dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Bij indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet de licht verontreinigde bovengrond rondom de woning aan Klasse Wonen en op het overige onderzochte terreindeel aan Klasse Industrie. Opgemerkt wordt dat er geen plicht bestaat tot afvoer van licht verontreinigde grond.'

Naast Nieuwendijk 17

Op basis van het beschreven bodemonderzoek kan voor het onderzochte terrein het volgende worden geconcludeerd:

- *De bovengrond op het oostelijke deel van de locatie bevat een minimale verhoging aan molybdeen. De overschrijding is gering ten opzichte van de AW 2000 en heeft dan ook geen consequenties;*
- *De bovengrond op het westelijke deel van de locatie bevat minimale verhogingen aan cadmium en molybdeen. Ook hier geldt dat de overschrijdingen verwaarloosbaar gering zijn en geen gevolgen hebben;*
- *De ongeroerde kleiige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-pakket;
In het grondwater is barium in een gehalte boven de tussenwaarde aangetroffen. Voor barium wordt bijna altijd de streefwaarde overschreden en heel af en toe ligt het gehalte boven de tussenwaarde zonder een aanwijsbaar oorzakelijk verband. In dit geval is de grond namelijk nagenoeg schoon, ofwel kan hier gesproken worden van een niet negatief beïnvloed perceel. In dat kader wordt een herbemonstering dan ook niet nodig of zinvol geacht.*
- *In de bovengrond is een PFOA-gehalte bepaald van 4.5 ug/kgds en in de kleiige ondergrond is dit < 0.1 ug/kgds. Het gehalte aan PFOS ligt duidelijk lager. De aangetroffen gehalten zijn niet afwijkend en niet belemmerend te noemen voor de bestemming wonen.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een woning op het onderzoeksterrein.'

Conclusie

Het onderhavige plan 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

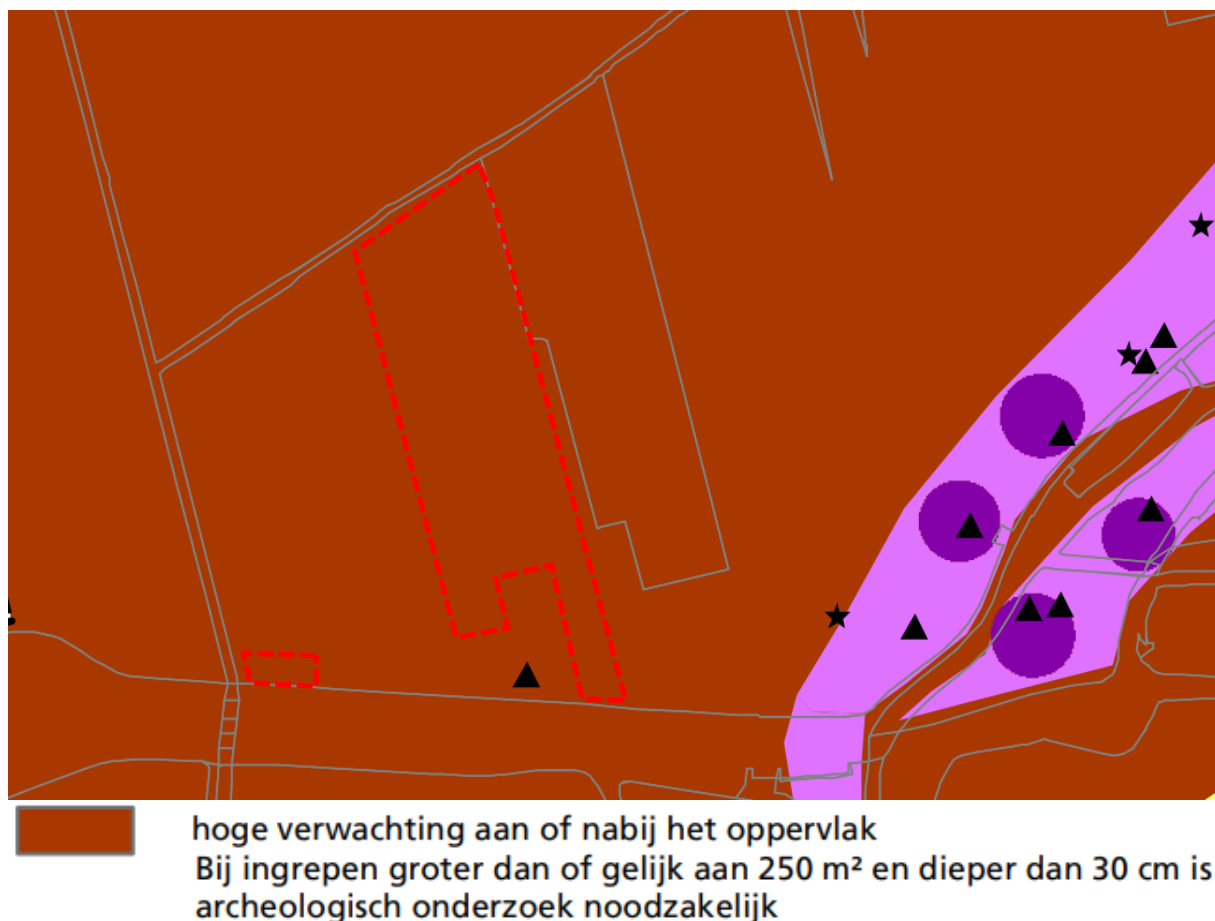
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

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 is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 36: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op de locatie Nieuwendijk 11 worden agrarische schuren gesloopt, waardoor er bodemingrepen plaatsvinden groter dan 250 m², waardoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op de locatie naast Nieuwendijk 17 vinden geen bodemingrepen plaats groter dan 250 m², maar is het perceel in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel onderzocht. Door ADC ArcheoProjecten is voor beide locaties een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies luiden:

‘De gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- ***Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?***
Deelgebied A: In het noorden en zuiden van het deelgebied zijn vanaf het maaiveld komafzettingen op oever- en restgeulafzettingen op beddingafzettingen aanwezig. In het midden van het deelgebied zijn vanaf het maaiveld beddingafzettingen aanwezig. De afzettingen zijn afgezet door de Schoonrewoerd stroomgordel en worden ingedeeld bij de Formatie van Echteld.
Deelgebied B: In het plangebied zijn komafzettingen op oever- of restgeulafzettingen van de Schoonrewoerdse stroomgordel aangetroffen.
- ***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?***

Deelgebied A: De bovenste zandlagen in boringen 1 en 2 zijn opgebracht. De top van de onderliggende komafzettingen is verstoord, deze verstoring reikt tot maximaal 120 cm -mv. Gelet op de bijmenging met puinfragmenten is de bovenste 50 tot 80 cm in boringen 3 en 4 verstoord, waarschijnlijk door het gebruik van het plangebied als boomgaard.

Deelgebied B: In alle boringen is de top van de komafzettingen verstoord door landbouwkundige werkzaamheden.

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

Deelgebied A: In boring 1 is tussen 70 en 100 cm -mv een begraven vegetatiehorizont aanwezig. Deze laag vormt een potentieel vondst- en sporenniveau. Een duidelijke archeologische laag, een “vuile” laag met kleine fragmenten houtskool en aardewerk is echter niet aanwezig. De hoger liggende beddingafzettingen in boringen 3 en 4 vormen in potentie een archeologisch sporenniveau. Maar dit niveau is door de ligging aan het maaiveld verstoord door recente groundbewerkingen.

Deelgebied B: Op en in de top van de oeverafzettingen, vanaf ca. 80 cm -mv, zijn geen lagen of indicatoren aangetroffen die wijzen op een potentieel archeologisch niveau.

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

De vegetatiehorizont in boring 1 (deelgebied A) ligt tussen 70 en 100 cm -mv en tussen -1,16 en -1,46 m NAP.

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

Met uitzondering van baksteenfragmenten zijn in boring 1 geen archeologische indicatoren aangetroffen. De baksteenfragmenten zijn gerelateerd aan de bebouwing die vanaf 1870 in het plangebied aanwezig was.

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

Deelgebied A: De archeologische verwachting kan voor het midden en noorden worden bijgesteld naar laag. De aanwezigheid van een vegetatiehorizont in deelgebied A duidt op een potentieel vondst en sporenniveau; hier blijft de verwachting gehandhaafd. Er dient echter rekening mee te worden gehouden dat dit niveau deels is verstoord door woonboerderij en het erf.

Deelgebied B: De verwachting kan worden bijgesteld naar laag.

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

Indien in het zuiden van deelgebied A ontwikkelingen zijn voorzien worden de mogelijk aanwezige archeologische waarden verstoord.

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

Deelgebied A: Het noorden en middendeel is voldoende onderzocht. Indien in

het zuiden ontwikkelingen plaatsvinden dient aanvullend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit kan in eerste instantie bestaan uit een karterend booronderzoek.

Deelgebied B: Het deelgebied is voldoende onderzocht.

Aanbeveling

Deelgebied A:

ADC ArcheoProjecten adviseert om het midden en noorden van deelgebied A vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. In het zuidelijk deel van het plangebied is een vegetatiehorizont aanwezig die duidt op een potentieel vondst- en sporenniveau. Vooralsnog zijn hier geen ontwikkelingen voorzien. Indien hier toch bodemingrepen plaatsvinden, dient aanvullend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek kan in eerste instantie bestaan uit een karterend booronderzoek. De strategie dient te worden beschreven in een Plan van Aanpak.

Deelgebied B:

ADC ArcheoProjecten adviseert deelgebied B vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.'

Bij de aanleg van de moestuin, vollegrondsteelt, het voedselbos en een bogaard vinden er bodemingrepen plaats groter dan 250 m², waardoor ook voor deze activiteiten een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Derhalve is op het achtererf van het perceel Nieuwendijk 11 tevens een archeologisch onderzoek uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten. De conclusie van dit onderzoek luidt:

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

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn kalkrijke oever- en beddingafzettingen van de Schoonrewoerdse meandergordel aangetroffen en in het noordelijk deel oeverafzettingen van de Nieuwland meandergordel, met hierboven veen en oevernabije komafzettingen. De beddingafzettingen van de Nieuwland meandergordel zijn niet aangeboord. In de top van de komafzettingen is in drie boringen een vegetatiehorizont aangetroffen.

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

De top van de komafzettingen is verstoord. Deze verstoring reikt tot 45 à 60 cm -mv. Op plaatsen waar een vegetatiehorizont is aangetroffen, is de top van de komafzettingen in mindere mate verstoord. De top van de oeverafzettingen van de Schoonrewoerdse meandergordel is opgenomen in de bouwvoor. In de oeverafzettingen van de Schoonrewoerdse en Nieuwland meandergordel is geen ontkalkte of humeuze top aangetroffen dat kan wijzen op een potentieel archeologisch niveau.

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

Nee.

- ***Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?***
N.v.t.
- ***Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?***
Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.
- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***
Aangezien er geen potentieel archeologisch niveau is aangetroffen in de oeverafzettingen, kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag.
- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***
De kans wordt klein geacht dat archeologische waarden worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling.
- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***
Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plangebied voldoende is onderzocht. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling, wat betreft archeologie.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.'

Geconcludeerd wordt dat op het middelste en noordelijk deel van het perceel Nieuwendijk 11 en het gehele perceel naast Nieuwendijk 17 geen archeologische verwachting heeft. Derhalve wordt op deze gronden de archeologische geen dubbelbestemming opgenomen. Voor het zuidelijk deel van het perceel Nieuwendijk 11 is nog wel een archeologische verwachting. Derhalve wordt op deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'. Op het zuidelijk deel van het perceel Nieuwendijk 11 vinden geen voor archeologie relevante werkzaamheden plaats.

Conclusie

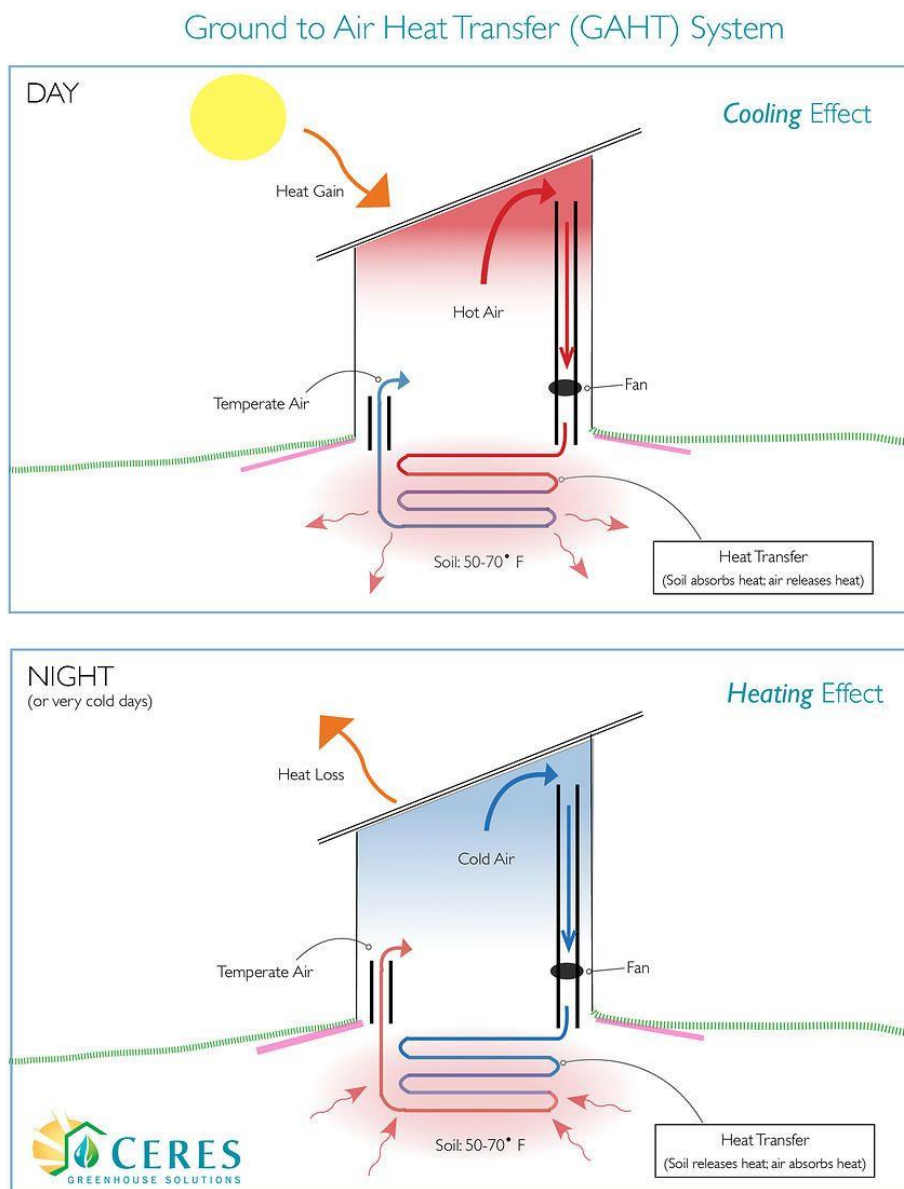
Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen, er vinden geen voor archeologie relevante werkzaamheden plaats op gronden welke niet zijn vrijgegeven. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht toevalsvondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De initiatiefnemer is bewust van deze gemeentelijke ambitie en zal onderzoek doen naar toepassingen in het kader van het opwekken van duurzame energie (bijvoorbeeld zonnepanelen). In het kader van de energiebesparing worden de nieuwe woningen op een goede wijze geïsoleerd (conform de huidige bouweisen) en gasloos gerealiseerd.

Daarnaast wil de initiatiefnemer voor de kas een verwarmingssysteem toepassen, waarbij de gierkelder behouden blijft en aangesloten wordt op het verwarmingssysteem. Met het systeem wordt op een duurzame manier de kas verwarmt en de winkel en kantine verkoeld. Deze duurzame maatregel levert een positieve bijdrage aan het milieu en klimaat.

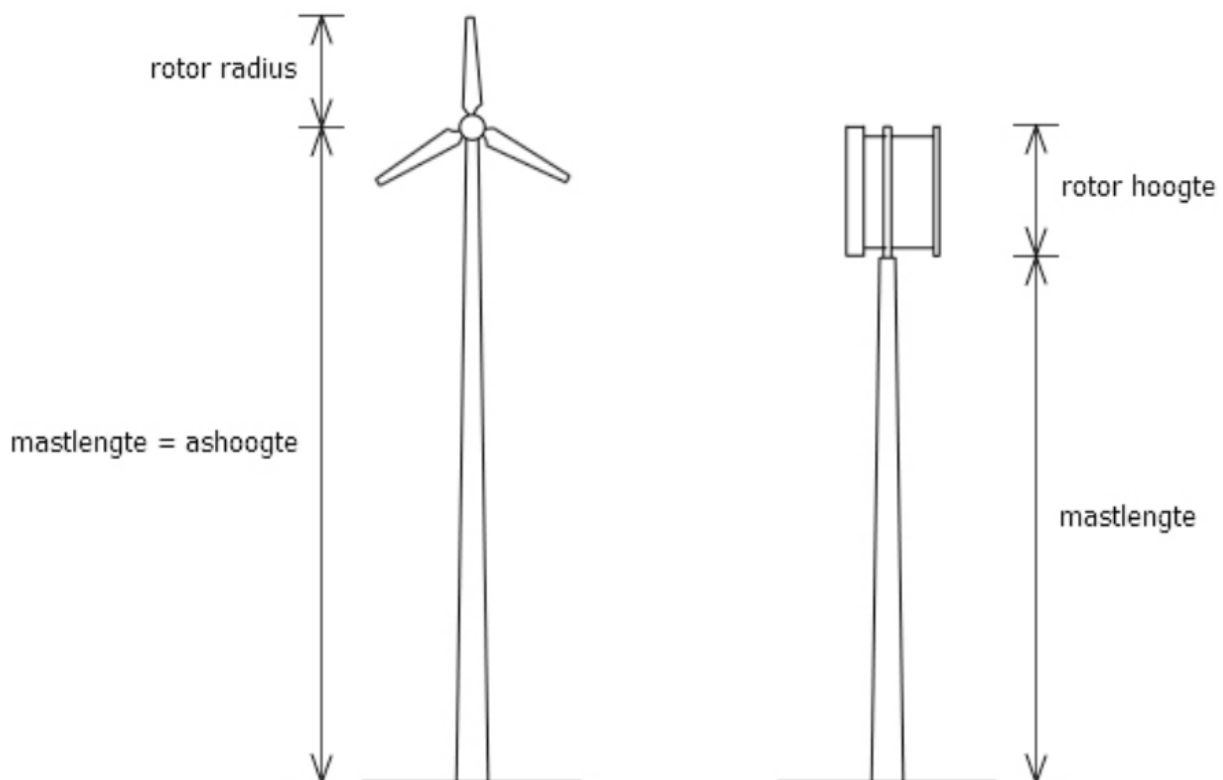


Afbeelding 37: Ground to Air Heat Transfer systeem

Daarnaast is Gewoon Anderz voornemens om een kleine windmolen te realiseren, deze optie zijn zij nog aan het onderzoeken. Hiervoor is een afwijkmogelijkheid opgenomen in de regels van dit plan, zodat het bevoegd gezag zelf de afweging kan maken om hier te zijner tijd medewerking aan te verlenen. Daarbij is onder andere als voorwaarde opgenomen dat de as- en tiphoogte niet hoger mag zijn dan respectievelijk 15 en 20 meter. Daarmee wordt aangesloten bij de maximale rotordiameter en ashoogte van miniturbines uit het rapport 'Praktische toepassing van mini-windturbines' van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

ASPECT	MINITURBINES
Technische oplossing	Veel verschillende modellen van VAT- en HAT-turbines
Elektrisch vermogen	0,5 – 6 kW
Rotordiameter	0,75 – 5 m
Ashoogte	4 – 15 m
Toerental rotor	150 – 400 omwentelingen per min
Elektriciteitsopwekking	Kleinschalige decentrale elektriciteitsopwekking achter de meter
Specifieke opbrengsten per m ² rotoroppervlak	150 – 250 kWh/m ²

Afbeelding 38: Gegevens miniturbines



Afbeelding 39: Tiphoogte van HAT en VAT-type turbines

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.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om te infiltreren in de bodem.

Het is het voornemen om extra water te graven ter plaatse van het voedselbos. Zodoende wordt er extra waterberging gerealiseerd en is er voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuien op te kunnen vangen. Verder wordt met het realiseren van het voedselbos veel groen aangeplant, welke tevens water kunnen vasthouden. Verder wordt het belang van groene tuinen bij de nieuwe bewoners onder de aandacht gebracht.

Overstroming

Het plangebied is binnendijks gelegen. Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Bij het ontwerpen van de bouwtekeningen voor de nieuwe woning wordt aandacht besteed aan het aspect overstromingen. Een maatregel kan het toepassen van een drempel of verhoogd vloerpeil zijn. Dit biedt bescherming tegen matige wateroverlast tot enkele centimeters.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van de woning rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Door het aanleggen van een voedselbos en daarmee het aanbrengen van groen, ontstaat er schaduwwerking en wordt hittestress tegengegaan. Daarnaast wil de initiatiefnemer voor de kas een verwarmingssysteem toepassen. Dit systeem kan tijdens warme perioden met behulp van de lagere temperatuur in de bodem verkoelen. Het aspect hittestress is bij de initiatiefnemers onder de aandacht gebracht. Mogelijk dat in de nieuwe woning een installatie wordt geïnstalleerd die naast verwarmen ook kan koelen.

Droogte

Vanwege het beoogde voedselbos en volle grondteelt wordt er veel groen aangebracht. Groen laat neerslag beter infiltreren en is beter dan verhard oppervlak. Daarnaast kunnen grasvelden met een licht verdiepte zone en zonder opstaande randen ook regenwater bergen en geleidelijk laten infiltreren en zo gebruikt worden als infiltratiezone. Grasvelden dragen bij aan het aanvullen van het grondwater en helpen mee verdroging te voorkomen. Grasvelden hebben maar een beperkt

koelend effect, geven geen schaduw en warmen overdag op maar minder dan steenachtig materiaal.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 11' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 11' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 11' is aangesloten bij de bestemmingsplannen 'Dorpskern Noordeloos', 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten'. 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

Agrarisch

Ten behoeve van het voedselbos, boomgaard en volle grondteelt blijft een groot deel van de huidige agrarische bestemming behouden. Het huidige agrarisch bouwvlak wordt verwijderd, zodat eventuele nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf wordt uitgesloten. Met betrekking tot de bouwregels zijn binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. Ten oosten van de nieuwe vrijstaande woning wordt een strook agrarische bestemming behouden om een landschappelijk doorzicht te garanderen.

Tuin

Ten behoeve van de voortuinen wordt de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Wonen

Ten behoeve van het wijzigen van de agrarische bedrijfswoning naar twee burgerwoningen en om een burgerwoning te kunnen realiseren ten westen van het perceel Nieuwendijk 17 wordt de agrarische bestemming op beide percelen gewijzigd naar 'Wonen'.

Waarde – Archeologie 4

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voedselbos';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – volle grondteelt';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximale goothoogte (m): 4';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximale goothoogte (m): 5';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum volume (m³): 650'.